

**UCHWAŁA NR IV/37/2019
RADY GMINY MICHAŁOWICE**

Z DNIA 14 STYCZNIA 2019 R.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XX/196/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, uchwala się co następuje:

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

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne.**

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:

- a) wyjaśnienie używanych pojęć,
- b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- d) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- e) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- f) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy,
- g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- i) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- j) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) Rozdział 2 ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

2. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do planu.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i terenów górniczych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania obiektów podlegających ochronie z tego zakresu w granicach planu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) ścieżka rowerowa;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) **U/KS** – teren zabudowy usługowej i parkingu ogólnodostępnego,
 - b) **KDD** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej;
- 6) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: granice obszaru zdrenowanego.

4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna".

5. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w §2 niniejszej Uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz innych przepisów;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **nowo wydzielonej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 8) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;

9) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz innych obiektów od linii rozgraniczającej oraz innych obiektów budowlanych. Linie zabudowy nie dotyczą:

- a) realizacji elementów termoizolacji,
- b) części budynków, wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m takich części jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
- c) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, śmietników,
- d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych niewyznaczonych na rysunku planu.

§ 5. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

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

§ 6. W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

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

§ 7. Ustala się zakaz realizacji wszelkich urządzeń i tablic reklamowych.

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych;
- 2) formę dachu - dachy spadziste lub płaskie o nachyleniu głównych połaci do 45°;
- 3) wysokość podpiwniczenia budynków maksymalnie do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa;
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenie oznaczonym symbolem U/KS – 30 m;
- 5) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojeżdż pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej;
- 6) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 3) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”;
- 2) dla obszaru, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:
 - a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów niezwiązanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;
 - b) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w lit. a i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
 - c) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem **U/KS** - 2000 m²;
- 2) minimalny front działki na terenie oznaczonym symbolem **U/KS** – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

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

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

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

- 1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) droga oznaczona symbolem **KDD** stanowi publiczny układ komunikacyjny;
- 4) nakaz wykonania w liniach rozgraniczających drogi ścieżki rowerowej wskazanej na rysunku planu;

- 5) dopuszczenie zachowania istniejących wjazdów i dojazdów wg stanu istniejącego;
- 6) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;
- 7) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji,;
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych – 2 miejsca do parkowania /100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/5 zatrudnionych.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się teren drogi oznaczonej symbolem KDD;
- 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienioną w pkt. 2 drogą, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dn. 80 dla wodociągów,
 - b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
 - c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
 - d) dn. 32 dla gazociągów i przewodów ciepłowniczych;
- 5) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęcia wody, położonego poza granicami planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji miejskiej odprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
 - b) do czasu wykonania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nieutwardzonych części terenów usługowych i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do zbiorczej kanalizacji deszczowej, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych, utwardzonych dojazdów niewydzielonych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych oraz parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do rowów odprowadzających, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji;

7) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
- b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych SN/nN,
- c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii SN i nN napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
- e) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nieprzekraczającej 40 kW;

8) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia, poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- c) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości ogrodzeń;

9) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;

10) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

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

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

Rozdział 2.

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

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa i parking ogólnodostępny;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) profil lokalizowanej zabudowy usługowej - ochrona zdrowia, pomoc społeczna, kultura, kultura fizyczna, działalność biurowa i administracyjna oraz obiekty socjalne i techniczne,
 - b) parking należy realizować z przeznaczeniem dla obsługi ruchu osobowego,
 - c) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – **10 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **30%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – **2000 m²**.

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

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Dworcowa” w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
	I wyłożenie									
1.	15.1 2.15	Osoba fizyczna	Wprowadzenie ustaleń w zakresie lokalizacji publicznego zakładu opieki zdrowotnej	-	U/KS	X część	X część	X część	X część	W projekcie planu dopuszcza się realizację usług z zakresu ochrony zdrowia, w tym usług o charakterze publicznym. Dopuszczenie realizacji usług wyłącznie o charakterze publicznym wykracza jednak poza zakres planu miejscowego. Publiczny charakter usług zostanie określony na podstawie przepisów odrębnych.

2	24.1 1.15	Przewodniczący Zarządu Osiedla Michałowice	Wstrzymanie procedury sporządzania projektu planu do czasu wykonania Strategii Rozwoju Gminy oraz Zmiany Studium	-	Obszar planu		X		X	Projekt planu miejscowego sporządza się w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tymi przepisami wykonanie planu miejscowego nie jest uzależnione od Strategii Rozwoju Gminy. Strategia jest dokumentem stosunkowo ogólnym i nie będzie miała bezpośredniego odniesienia do ustaleń wprowadzanych do planu miejscowego. Projekt planu wykładany do publicznego wglądu jest zgodny z ustaleniami obowiązującymi ze studium i jego dalsze procedowanie nie wymaga zmiany ustaleń studium.
3	01.1 2.15	Przewodniczący Zarządu Osiedla Michałowice oraz inne osoby wg załączonych listy	Wprowadzenie zmian w par. 16 projektu uchwały w zakresie: 1. ograniczenia zakresu usług do ochrony zdrowia i opieki społecznej 2. zmniejszenie maksymalnej wysokości do 12 m	-	U/KS	X pkt 1 część, 2, 3, 5	X pkt 1 część, 4	X pkt 1 część, 2, 3, 5	X pkt 1 część, 4	Zmiany są zgodne w z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, nie ma więc w większości przeciwwskazań do nieuwzględnienia

			3. ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,0 4. zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30% 5. wykreślenie ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej – niedopuszczenie podziałów nieruchomości							enia uwag. Ze względu jednak na konieczność realizacji parkingu min. udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20%. Konieczność pozostawienia możliwości realizacji obiektów obsługi terenów zieleni urządzonej położonej poza granicami planu zapis par. 16 ust. 2 pkt a) zmienia się na „profil lokalizowanej zabudowy usługowej – ochrona zdrowia, pomoc społeczna, kultura, kultura fizyczna oraz obiekty socjalne i techniczne”.
4 .	08.1 2.15	Radna Gminy	Wprowadzenie zmian w par. 16 projektu uchwały w zakresie: 1. wykreślenie z zakresu dopuszczonych usług handlu detalicznego i działalności biurowej 2. zmniejszenie maksymalnej wysokości do 12 m 3. ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,0 4. zwiększenie	-	U/KS	X pkt 1 część, 2, 3, 5	X pkt 1 cz ęść, 4	X pkt 1 część, 2, 3, 5	X pkt 1 cz ęść, 4	Zmiany są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, nie ma więc w większości przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag. Ze względu jednak na konieczność realizacji parkingu min. udział

			minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30% 5. wprowadzenie ustaleń w zakresie zakazu dalszego podziału nieruchomości							powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20%. Konieczność pozostawienia możliwości realizacji obiektów obsługi terenów zieleni urządzonej położonej poza granicami planu zapis par. 16 ust. 2 pkt a) zmienia się na „profil lokalizowanej zabudowy usługowej – ochrona zdrowia, pomoc społeczna, kultura, kultura fizyczna oraz obiekty socjalne i techniczne”.
5	30.1 . 1.15	Radna Gminy oraz inne osoby wg załączonych listy	Wprowadzenie zmian w par. 16 projektu uchwały w zakresie: 1. wykreślenie z zakresu dopuszczonych usług handlu detalicznego i działalności biurowej 2. zmniejszenie maksymalnej wysokości do 12 m 3. ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,0 4. zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30% 5.	-	U/KS	X pkt 1 część, 2, 3, 5	X pkt 1 część, 4	X pkt 1 część, 2, 3, 5	X pkt 1 część, 4	Zmiany są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, nie ma więc w większości przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag. Ze względu jednak na konieczność realizacji parkingu min. udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20%. Konieczność pozostawienia możliwości

			wprowadzenie ustaleń w zakresie zakazu dalszego podziału nieruchomości							realizacji obiektów obsługi terenów zieleni urządzonej położonej poza granicami planu zapis par. 16 ust. 2 pkt a) zmienia się na „profil lokalizowanej zabudowy usługowej – ochrona zdrowia, pomoc społeczna, kultura, kultura fizyczna oraz obiekty socjalne i techniczne”.
6 .	14.1 2.15	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zmian treści projektu uchwały: 1. par.8 wprowadzenie ustaleń w zakresie zakazu podnoszenia poziomu terenu powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich 2. wprowadzenie ustaleń w zakresie istniejącej sączki i studni odwadniającej ulicę (określenie, czy są one przewidziane do utrzymania, czy likwidacji) 3. brak zasadności	-	Obszar planu	X pkt 6 część, 8, 9, 10	X pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7	X pkt 6 część, 8, 9, 10	X pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7	1. ustalenia proponowane w uwadze wykraczają poza zakres planu miejscowego, odwodnienie terenu oraz podniesienie poziomu terenu są regulowane innymi przepisami prawa 2. wprowadzanie ustaleń w zakresie istniejącej infrastruktury odwadniającej nie ma uzasadnienia, ze względu na konieczność przebudowy drogi, infrastruktura techniczna znajdująca się w drodze zostanie przebudowana w trakcie prac

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

			16 w zakresie powierzchni obiektów handlowych i powierzchni działki budowlanej 9. zmniejszyć maksymalną wysokość zabudowy do 12 m 10. zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 1,0						o gminy Michałowice, nie ma przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag. Jednak ze względów opisanych w uzasadnieniu do rozstrzygnięć w sprawie uwag 3, 4 i 5 pozostawia się szerszy wachlarz usług wynikający z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 7. ograniczenie dopuszczonych usług ochrony zdrowia i opieki społecznej do ośrodka zdrowia i domu pomocy nie ma uzasadnienia prawnego, organizacja dopuszczonych usług zostanie określona na etapie projektu inwestycji 8, 9, 10 - zmiany zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego o gminy Michałowice, nie ma przeciwwskaz
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

										ań do nieuwzględni enia uwag
7 .	14.1 2.15	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zmian treści projektu uchwały: 1. par.8 wprowadzenie ustaleń w zakresie zakazu podnoszenia poziomu terenu powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich 2. wprowadzenie ustaleń w zakresie istniejącej sączki i studni odwadniającej ulicę (określenie, czy są one przewidziane do utrzymania, czy likwidacji) 3. brak zasadności ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynne (ze względu na niestabilne uwarunkowani a) 4. niezasadne ustalenia w zakresie nachylenia połaci dachowych 45 stopni i dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy	-	Obszar planu	X pkt 6 część, 8, 9, 10	X pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7	X pkt 6 część, 8, 9, 10	X pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7	1. ustalenia proponowane w uwadze wykraczają poza zakres planu miejscowego, odwodnienie terenu oraz podniesienie poziomu terenu są regulowane innymi przepisami prawa 2. wprowadzani e ustaleń w zakresie istniejącej infrastruktury odwadniającej nie ma uzasadnienia, ze względu na konieczność przebudowy drogi, infrastruktura techniczna znajdująca się w drodze zostanie przebudowan a w trakcie prac modernizacyj nych 3. wykreślenie ustaleń w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej naruszyłoby przepisy ustawy o planowaniu i zagospodaro waniu przestrzenny m 4. lokalizacja obiektów na

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

										o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 7. ograniczenie dopuszczonych usług ochrony zdrowia i opieki społecznej do ośrodka zdrowia i domu pomocy nie ma uzasadnienia prawnego, organizacja dopuszczonych usług zostanie określona na etapie projektu inwestycji 8, 9, 10 - zmiany zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, nie ma przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag
8 .	14.1 2.15	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zmian treści projektu uchwały: 1. par.8 wprowadzenie ustaleń w zakresie zakazu podnoszenia poziomu terenu powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania	-	Obszar planu	X pkt 6 część, 8, 9, 10	X pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7	X pkt 6 część, 8, 9, 10	X pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7	1. ustalenia proponowane w uchwale wykraczają poza zakres planu miejscowego, odwodnienie terenu oraz podniesienie poziomu terenu są regulowane innymi przepisami prawa 2. wprowadzani

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

			jedni 6m) 6. ograniczyć zakres dopuszczonych usług do usług ochrony zdrowia i opieki społecznej 7. wprowadzić ustalenia w zakresie lokalizacji ośrodka zdrowia i oraz domu pomocy 8. wykreślić ustalenia par. 16 w zakresie powierzchni obiektów handlowych i powierzchni działki budowlanej 9. zmniejszyć maksymalną wysokość zabudowy do 12 m 10. zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 1,0						terenów położonych poza granicami sporządzanego planu i nie mogą tym samym zostać uwzględnione 6. zmiana zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, nie ma przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag. Jednak ze względów opisanych w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia w sprawie uwag 3, 4 i 5 pozostawia się szerszy wachlarz usług wynikający z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 7. ograniczenie dopuszczonych usług ochrony zdrowia i opieki społecznej do ośrodka zdrowia i domu pomocy nie ma uzasadnienia prawnego, organizacja dopuszczonych usług
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										zostanie określona na etapie projektu inwestycji 8, 9, 10 - zmiany zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, nie ma przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag
II wyłożenie										
1	04.0 6.18	Osoba fizyczna	1. Wprowadzenie do treści uchwały ustaleń w zakresie zakazu podnoszenia powierzchni terenu i odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie. 2. Uwzględnienie w planie istniejącego sączka drenarskiego oraz studni odwadniającej. 3. Brak wymiaru ulicy na granicy planu oraz brak rezerwy terenowej na rzecz placu manewrowego. 4. Ustalenie wskaźnika parkingowego nieuwzględnianego realizacji na obszarze planu parkingu zbiorczego.	Obszar planu	Obszar planu		X		X	1. ustalenia planu wnoszone w uwadze są w całości regulowane przepisami odrębnymi, brak podstaw prawnych do regulowania tych kwestii; 2. istniejący w terenie układ drenarski nie jest układem ewidencjonowanym. Zachowanie go w stanie istniejącym uniemożliwi jego przebudowę w skutek konieczności wprowadzenia zmian w zagospodarowaniu terenów w celu realizacji przyjętego przeznaczenia; 3. układ ulicy Dworcowej jest układem

										otwartym, wskazanie placu manewrowego o na obszarze planu jest niemożliwe na etapie sporządzania planu. Ewentualne place manewrowe zostaną zaprojektowane w trakcie projektu inwestycyjnego, wg. występujących w tym zakresie potrzeb; 4. ustalony wskaźnik parkingowy nie odnosi się do miejsc parkingowych realizowanych w ramach parkingu zbiorczego. Określa on minimalną liczbę miejsc parkingowych dla usług realizowanych na obszarze planu. Jest to wymóg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2	20.0 6.18	Osoba fizyczna	1. Wprowadzenie ustaleń planu w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania od lotniska, nieodzwierciedlającego stanu faktycznego. 2. Usunięcie z ustaleń planu dopuszczenia działalności	Obszar planu	Obszar planu		X		X	1. projekt planu w zakresie oddziaływania lotniska został uzgodniony z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego; 2. usunięcie ustaleń w tym zakresie może skutkować

			biurowej i administracyjnej. 3. Usunięcie z ustaleń planu zapisów umożliwiających podział terenu na działki. 4. Wykreślenie z ustaleń planu wskaźników parkingowych przy budynkach.							brakiem możliwości realizacji usług administracyjnych związanych z obsługą mieszkańców gminy, np.: punktu obsługi pasażerów WKD, delegatur urzędu gminy, poczty; 3, 4. wprowadzenie ustaleń w zakresie scaleń i podziałów działek oraz ustalenie wskaźnika miejsc parkingowych dla usług dopuszczonych w obszarze planu jest wymogiem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/37/2019

Rady Gminy Michałowice

z dnia 14 stycznia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Dworcowa"**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę drogi oznaczonej symbolem KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenie oznaczonym symbolem KDD oraz terenie U/KS w zakresie zadań własnych Gminy Michałowice,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.