

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy - załącznik do uchwały nr XXIX/___/2013 z dnia 26 marca 2013r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	24.01.2013r.	osoba fizyczna	Wprowadzenie zapisu, który uniemożliwiłby prowadzenie usług uciążliwych dla otoczenia jak kominy zakładowe, usługi transportowe, stolarnie, parkowanie wszelkiego sprzętu budowlanego i ciężkiego taboru transportowego;	obszar planu	cały obszar planu	X		X		Na obszarze całego planu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego. Ponadto zgodnie z planem dla części terenów wprowadzono zakaz lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania. Zasadnym jest rozszerzenie tego zapisu na wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę.

2	28.01.2013r.	Zarząd Osiedla Komorów	<p>1 - wniosek o szczegółowe zapisy w zakresie zminimalizowania, a z czasem zlikwidowania do zera problemu nielegalnych ogłoszeń, reklam i innych form wizualnych, w tym elektronicznych, montowanych nielegalnie na płotach, murach, ścianach, dachach etc. Jednocześnie wnosimy o szczegółowe zapisy, które unormują / wystandaryzują zamieszczanie szyldów na/w bliskości punktów handlowych, usługowych itp. – szyldy anonsujące daną placówkę w miejscu je j działania. Wnosimy o określenie wielkości i ewentualnie materiałów, z których szyld powinien być zrobiony.</p> <p>2 - wniosek o doszczegółowienie w opisach do planów jakie formy działalności gospodarczej mogą być prowadzone na terenie. Dla Komorowa wnosimy szczególnie o takie zapisy, które bezwzględnie wykluczą możliwość prowadzenia np. komisów samochodowych w granicach posesji, a także takie, które zdecydowanie wykluczą wszelką działalność uciążliwą dla ludzi i środowiska naturalnego, w tym dla zieleni, dla jakości powietrza, gleby, wody oraz zapewnią spokój zwierzętom domowym i dzikim;</p> <p>3 - wniosek o rozpatrzenie i umieszczenie zapisów chroniących miejscowości przed wtórnym podziałem działek, a także minimalizowaniem działek do powierzchni poniżej 1000m²,</p> <p>4 - wnosimy o zapisy, które ograniczą do minimum budowę chodników wzdłuż wąskich ulic, z poboczami, na których rosną, często blisko siebie, stare drzewa;</p> <p>5 - wnosimy o zapisy przybliżające Komorów do strefy uspokojonego</p>	obszar planu	cały obszar planu	X	X	X	X	<p>UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA</p> <p>Ad. 1 Plan miejscowy określa zasady dotyczące ładu przestrzennego, w tym regulacje w zakresie szyldów i reklam, uchwalenie planu nie spowoduje jednak natychmiastowej podstawy dla usuwania nielegalnych form zagospodarowania na obszarach, dla których plan jest sporządzony. Nielegalnie zrealizowane inwestycje mogą być usunięte na podstawie postępowań prowadzonych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.</p> <p>Istnieje możliwość i zasadnym jest uszczegółowienie zapisów dotyczących zamieszczania szyldów na obszarze opracowania planu.</p> <p>Ad. 2 Na obszarze całego planu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego. Ponadto zgodnie z planem dla części terenów wprowadzono zakaz lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania. Zasadnym jest rozszerzenie tego zapisu na wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę.</p> <p>Dla obszarów planu „Zaciszna” i „Zespół Szkół Ogólnokształcących” zawarto zapisy zakazujące lokalizacji handlu targowiskowego, hurtowego, giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży pojazdów ciężkich, sprzętu budowlanego i rolniczego i podobnych rodzajów użytkowania, konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lasów, mieszkaniowej i usługowej oraz lasów, mieszkaniowej jednorodzinnej położonej częściowo w strefie szczególnego zagrożenia powodzią,</p>
---	--------------	------------------------	--	--------------	-------------------	---	---	---	---	---

			<p>ruchu, w której na drogach zbiorczych/głównych (Aleja M. Dąbrowskiej, Al. Starych Lip, Wiejska, Kotońskiego) będzie ograniczenie do 40 km/h, a przy pozostałych do 30 km/h. Obecnie w Alei M. Dąbrowskiej jest ograniczenie do 40 km/h, a np. na ul. Mazurskiej nawet do 20 km/h.</p> <p>6 - wniosek o wprowadzenie zapisów szczególnie wyróżniających chronione obiekty i obszary zabytkowe (wpisane do rejestru zabytków i wpisane do powstającej właśnie Gminnej Ewidencji Zabytków), a także cenną zieleni, taką jak np. wzdłuż Alei M. Dąbrowskiej, Al. Starych Lip, 3 Maja;</p> <p>7 - wniosek o zapisy zakazujące montowania ekranów akustycznych we wszystkich planach.</p> <p><u>Wnioski szczegółowe:</u></p> <p>- W zakresie obszaru „ZSO” - wniosek o uwzględnienie w tym planie powyższych postulatów dot. reklam, a także doszczegółowienie zapisów dotyczących jakości architektury (materiały, kolorystyka) budynków oraz punktów handlowo-usługowych znajdujących się wzdłuż zabytkowej Alei Marii Dąbrowskiej. Wniosek o ograniczenie możliwości rozbudowy szkoły o 1200 m² powierzchni zabudowy co stanowi 3600 m² powierzchni użytkowej. Wnosimy o ograniczenie możliwości rozbudowy szkoły. Ponadto wnosimy o zapis, który jednoznacznie ochroni starodrzew na terenie działki szkolnej.</p> <p>- W zakresie obszarów „Łąkowa” i „Polna” w Nowej Wsi – wniosek o umieszczenie zapisów chroniących miejscowość przed wtórnym podziałem działek, a także przed ustanawianiem działek do</p>								<p>mieszaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej zasadne jest wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu usług nieuciążliwych oraz określeniu ich definicji (katalogu usług nieuciążliwych).</p> <p>Ad. 3 Uwaga odrzucona – jedną z podstaw do przystąpienia do sporządzenia planu były wnioski w sprawie umożliwienia podziału działek, które tylko nieznacznie nie spełniają normatywów obowiązującego planu.</p> <p>Ad. 4 Uwaga bezzasadna - szczegółowy sposób zagospodarowania dróg określają inne dokumenty, w tym: decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych, projekty organizacji ruchu i projekty drogowe.</p> <p>Ad. 5 Uwaga zasadna - na drogach KD-D i KDW zasadnym jest wprowadzenie zapisów dotyczących strefy uspokojonego ruchu.</p> <p>Ad. 6 Uwaga bezzasadna - zgodnie z §6 uchwały zawarto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan wyznacza i zachowuje następujące obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną lub przewidziane do ochrony, położone na obszarze objętym opracowaniem planu. Ponadto granice opracowania nie obejmują Al. Marii Dąbrowskiej (tylko obszary planów „Zaciszna” i „ZSO” bezpośrednio graniczą z Aleją Marii Dąbrowskiej), nie obejmują Al. Starych Lip, ani ul. 3 Maja w Komorowie.</p> <p>Ad. 7 Uwaga uwzględniona - wszystkie zapisy dotyczące dopuszczenia montowania ekranów akustycznych winny zostać wykreślone. Na obszarze opracowania planu winien zostać wprowadzony zapis zakazujący montażu ekranów akustycznych.</p> <p><u>Wnioski szczegółowe:</u></p> <p>- <i>Obszar „ZSO”</i> - UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Częściowo odrzucono - wskaźnik intensywności zabudowy dla</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			powierzchni poniżej 1000 m ² .							przedmiotowego terenu (wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni całkowitej działki budowlanej) należy odczytywać równocześnie z innymi warunkami określonymi w planie (wskaźnik powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, itp.). W tym przypadku dopuszczona planem powierzchnia zabudowy na terenie szkoły umożliwia jej rozbudowę zgodnie z wnioskiem złożonym do planu, nie nakazuje jednak całkowitego jej wykorzystania. Częściowo uwzględniono – dodać zapis ochraniający istniejący starodrzew. - Obszary „Łąkowa”, „Polna” w Nowej Wsi - uwaga nieuwzględniona ze względu na wnioski właścicieli składane do planu z prośbą o dopuszczenie podziałów działek, które tylko nieznacznie nie spełniają normatywów obowiązującego planu.
3	28.01.2013r. (e-mail)	Zarząd Osiedla Komorów Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów KOMOROWIANIE Stowarzyszenie Kulturalny Komorów	Profesor architekt Tadeusz Kachniarz, autor projektu dawnej restauracji „Pod Sosnami”, szczytł się takim uformowaniem budynku, który ocalił wszystkie sosny na wyznaczonej działce. Zapisy projektowanego MPZP „Zaciszna” każą wątpić w powtórzenie takiej sztuki na tej oraz sąsiedniej działce. Warunek ochrony drzew wymaga rozczłonkowanej bryły. Taki obiekt wymaga wydania opinii komisji architektonicznej powołanej przez władze gminy. Uważamy, że: - nie wchodzi w grę budowa wielopoziomowego parkingu; - parametry i wskaźniki takie jak intensywność zabudowy 1,0, 30% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, 30% zabudowy działki, to wyrok śmierci na sosny i na tę część krajobrazu Komorowa; - swoboda podpiwniczeń dokona ostatecznych zniszczeń, a więc powinna być wykluczona. Zdecydowanie wnosimy o takie	obszar „Zaciszna”	B.U	X	X	X	X	UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Częściowo nieuwzględniona - Projekt planu umożliwia szerokie spektrum wykorzystania terenu, w tym z uwzględnieniem usług kultury, sportu i rekreacji. Projekt planu nie uniemożliwia wykorzystania terenu, w sposób wskazany w uwadze, na cele kulturalne, rozrywkowe i związane z działalnością Gminy. Projektowana zmiana rozszerza możliwości inwestycyjne na terenie, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, w tym na cele działalności statutowej Gminy. Parametry zabudowy określono, jako maksymalne, nie ustanowiono ich, jako obowiązujących. Częściowo uwzględniona – Zasadne jest usunięcie zapisów umożliwiających realizację parkingów podziemnych, wielopoziomowych, typu „park & ride” (z pozostawieniem parkingów dla rowerów). Za zasadne uważa się również usunięcie zapisów dopuszczających w tym obszarze lokalizację warsztatów, przedszkoli i funkcji generujących konieczność tworzenia powierzchni parkingowych

			zapisy w miejscowym planie dla tego terenu, które: - nie zezwolą na zabudowę związaną z usługami, handlem, rzemiosłem, - wykluczą wszelką możliwą uciążliwość, w tym np. wielopiętrowy parking, parking park & ride”, hotel, czy pensjonat.							przekraczających możliwości terenowe na działkach inwestycyjnych.
4	28.01.2013r. (e-mail)	Aurelia Zalewska Radna Gminy Michałowice	Uwagi ogólne do planów, „Zaciszna” i „ZSO”: 1 - Wprowadzenie zapisów dotyczących reklam, ogłoszeń i innych form informacji na terenie projektowanych obszarów, z całkowitym wyeliminowaniem ich z przestrzeni w projektowanych obszarach, tj. na ogrodzeniach, budynkach i przestrzeni działek. 2 - Usunięcie zapisów §5 pkt. 13, jak i wszystkich pozostałych dotyczących usytuowania ekranów akustycznych. Ponadto usunięcie wszystkich pozostałych zapisów dotyczących wielkopowierzchniowych obiektów o charakterze izolacyjnym (wyłączających, dzielących przestrzeń) poszczególnych obszarów z przestrzeni. 3 - Wprowadzenie zapisów o powołaniu komisji opiniującej projekty szyldów, ogłoszeń zamieszczanych w tych obszarach w związku z prowadzoną działalnością lub realizujących zadania statutowe. W skład komisji proponuję włączenie samorządowców z gminy (członek rady gminy) oraz samorządu lokalnego (członek zarządu osiedla, członek rady sołectkiej, sołtys). 4 - Uszczegółowienie zapisów dotyczących obiektów usługowych w projektowanych obszarach mpzp, tak, aby nawiązywały architektonicznie do otoczenia i	obszar „Zaciszna” i obszar „Zespół Szkół Ogólnokształcących”	całe obszary planów	X	X	X	X	UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Ad. 1 Projekt planu wprowadza definicję urządzenia reklamowego, przez które należy rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami. Zgodnie z §4 ust. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na obszarze planu. Zasadnym jest rozszerzenie definicji o obiekty zamontowane na ogrodzeniach. Ad. 2 Uwzględniono w zakresie usunięcia zapisów planu dotyczących ekranów akustycznych. Ad. 3 Uwaga nieuwzględniona – z żalem należy stwierdzić, że obecnie brak jest podstaw prawnych do zawarcia takiego zapisu w planie. Ad. 4 Uwaga uwzględniona - W projekcie winien znaleźć się zapis nakazujący nawiązanie architektoniczne do istniejących budynków w najbliższym otoczeniu. Ad. 5 Uwaga uwzględniona - do wprowadzenia zapis zakazujący lokalizowania na terenie planu reklam świetlnych LED. Ad. 6 Uwaga bezzasadna - obszar opracowania nie obejmuje Al. M. Dąbrowskiej, ul. Brzozowej, ul. 3 Maja, bądź też Alei Starych Lip. <u>Uwagi szczegółowe:</u> - <i>Obszar „ZSO”</i> - Uwaga odrzucona - wskaźnik intensywności zabudowy dla przedmiotowego terenu (wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni

			<p>standardów przyjętych dla miasta ogrodu Komorów oraz najbliższego otoczenia.</p> <p>5 - Wyeliminowanie całkowicie reklam świetlnych.</p> <p>6 - Wprowadzenie i odtworzenie szpalerów drzew w przestrzeni publicznej.</p> <p><u>Uwagi szczegółowe:</u></p> <p>- Obszar „ZSO” - Obniżenie intensywności zabudowy poniżej proponowanego wskaźnika 1,0. Jest to obszar leśny i wymaga zachowania terenów wolnych od zabudowy.</p> <p>- Obszar „Zaciszna” - obniżenie intensywności zabudowy dla obszaru B.U do poziomu równego innym obszarom zabudowy w Komorowie.</p>							<p>całkowitej działki budowlanej) należy odczytywać równocześnie z określonym wskaźnikiem powierzchni zabudowy, który wynosi 20 % powierzchni działki oraz równocześnie z maksymalną wysokością zabudowy – do 12 m. W przedmiotowym przypadku ustalony wskaźniki umożliwia zabudowę terenu budynkiem wysokim, ale inne wskaźniki, w tym maksymalny wskaźnik zabudowy, ilość kondygnacji, spadki dachów, maksymalna powierzchnia zabudowy w wysokości 20% powierzchni działki itp., określają możliwości zabudowy na działce. Jednocześnie nadal obowiązuje ochrona drzewostanu na działce szkolnej.</p> <p>- <i>Obszar „Zaciszna”</i> – Uwaga odrzucona – uzasadnienie j/w z tą różnicą, że maksymalna powierzchnia zabudowy terenu nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.</p>
5	28.01.2013r. (e-mail)	Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów KOMOROWIANIE	<p>1 - Wniosek o uznanie uwag Zarządu Osiedla Komorów zawartych w piśmie z dnia 28.01.2013r., jako wniosków Towarzystwa Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów – KOMOROWIANIE.</p> <p>2 - Wniosek do mpzp „Zaciszna” o usunięcie z §8 pkt. 5 a), b), c) zapisów dopuszczających lokalizację</p> <p>- budynków o funkcji usługowo-handlowej, usług hotelowych i gastronomicznych, biurowo-administracyjnych, w tym administracji publicznej, zdrowia i rzemiosła, parkingu, naziemnego lub/i podziemnego typu „park & ride” oraz parkingu dla rowerów,</p> <p>- obiektów handlu-detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m²,</p> <p>- przedszkola.</p>	obszar planu ze szczególnym uwzględnieniem obszaru „Zaciszna”	cały obszar planu ze szczególnym uwzględnieniem obszaru „Zaciszna”	X	X	X	X	<p>UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA</p> <p>Ad. 1 jak uwaga nr 5</p> <p>Ad. 2 jak uwaga nr 6</p>