

UCHWAŁA NR XXVI/315/2017
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia 14 września 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice
obszaru „Skośna” na terenie obrębu geodezyjnego Granica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXXIX/368/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Skośna” na terenie obrębu geodezyjnego Granica, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Skośna” na terenie obrębu geodezyjnego Granica, zwany dalej „planem”.

§ 2.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,
 - 2) rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,

- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach planu obiektów zabytkowych podlegających ochronie;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich 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) obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
 - 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej i infrastruktury technicznej,
 - c) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i infrastruktury technicznej,
 - d) **KPJ** - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych i infrastruktury technicznej.

§ 4.

Ilekoć 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,
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **nowo wydzielonej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały,
- 9) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego,
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz innych obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej. 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,
 - e) remontu istniejących budynków wykraczających poza wrysowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na warunkach określonych w § 8 ust. 2, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wyburzenia budynków i realizacji nowych należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 6.

W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m w rzucie poziomym od gazociągów.

§ 7.

W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych ustala się dopuszczenie ich lokalizacji w formie urządzeń wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, pod warunkiem uwzględnienia:

- 1) zakazu realizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o powierzchni przekraczającej 2 m²,
- 2) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami **KDL, KDD, KPJ**
- 3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych emitujących obrazy świetlne typu LED.

§ 8.

1. Na całym obszarze planu ustala się:
 - 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych,
 - 2) formę dachu - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci od 15° do 45° lub dachy płaskie o nachyleniu połaci do 15° włącznie,
 - 3) wysokość podpiwniczenia budynków max. 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 terenach oznaczonych symbolami MN – 25 m,
 - 5) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
3. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
4. 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, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) 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) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiorników obowiązuje nakaz oczyszczenia ich do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;

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

§ 10.

1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.
2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1.MN** - 900 m²,
 - b) **2.MN** - 800 m²,
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami **1.MN**, **2.MN** – 18 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

§ 12.

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) drogi oznaczone symbolami **KDL i KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny,
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących wjazdów i dojazdów wg stanu istniejącego,
- 5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość pasów drogowych dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów niewydzielonych 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,
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa,
 - 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, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny oraz 2 miejsca postojowe/lokal użytkowy.

§ 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 nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczone symbolami KDL, KDD i ciągów oznaczonych symbolami KPJ,
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
 - z dróg publicznych odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 20 kW;
- 7) dla systemu gazowego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

- b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
- c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Michałowice;
- 10) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 14.

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

§ 15.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - **900 m²**.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,

- b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **60%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - **800 m²**.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: teren drogi publicznej klasy lokalnej i infrastruktury technicznej
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających**: nieregularna 1 – 5 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 m.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD, 2.KDD i 3.KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i infrastruktury technicznej
- 2) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających**:
 - a) 1.KDD – nieregularna 3 m - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 10 m,
 - b) 2.KDD – 4 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 10 m,
 - c) 3.KDD – 3 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 10 m.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KPJ, 2.KPJ i 3.KPJ** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych, bez konieczności wydzielenia jezdni i chodników,
- 2) **szerokość ciągów oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających**:
 - a) 1.KPJ – 6 m,
 - b) 2.KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3.KPJ - nieregularna 5 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 Przepisy końcowe.

§ 21.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Komorów – część IV obejmująca fragment wsi Granica, uchwalony na podstawie uchwały nr XXV/208/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 listopada 2004 r.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 23.

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

UZASADNIENIE

**do uchwały nr XXVI/315/2017
Rady Gminy Michałowice
z dnia 14 września 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice
obszaru „Skośna” na terenie obrębu geodezyjnego Granica**

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Do opracowania planu przystąpiono w związku uchwałą nr XXXIX/368/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Skośna” na terenie obrębu geodezyjnego Granica.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto część obrębu geodezyjnego Granica (południowo – zachodnia część gminy Michałowice). Szczegółowy przebieg granic wyznaczają: zachodnia i północna granica działki nr ew. 648, południowa i wschodnia granica działki nr ew. 654, wschodnia granica działki nr ew. 638/15, oś ulicy Skośnej, oraz oś ulicy Dębowej w obrębie geodezyjnym Granica. Ogólna powierzchnia planu wynosi około 5,78 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Cały obszar opracowywanego planu miejscowego znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego. Podjęta procedura planistyczna dla obszaru opracowania stanowi tak naprawdę zmianę istniejącego planu. W obowiązującym planie miejscowym podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W sporządzanym projekcie planu główne założenia urbanistyczne obowiązującego planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania zostały zachowane. Podstawowym celem sporządzenia planu jest uregulowanie zasad obsługi komunikacyjnej działek niezabudowanych położonych wewnątrz obszaru opracowania oraz dostosowanie przyjętych w obowiązującym planie wskaźników i parametrów urbanistycznych do ustaleń studium oraz zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Komorów – część IV” zatwierdzony uchwałą nr XXV/208/2004 Rady Gminy Michałowice z 29 listopada 2004r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W zagospodarowaniu terenów w obszarze planu dominują działki zagospodarowane funkcjami związanymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną w typie podmiejskim. Przeważający udział w zagospodarowaniu działek budowlanych ma nowa zabudowa o stosunkowo wysokim standardzie architektonicznym. Tereny niezabudowane skupione są

wewnątrz obszaru opracowania. Istniejące pierzeje ulic są w zasadzie w całości zabudowane. Istniejąca zabudowa jest już obecnie uzbrojona w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Podstawowe połączenia komunikacyjne w obszarze opracowania zapewniają istniejące ulice Skośna i Dębowa (drogi gminne), stanowiące granicę opracowywanego planu miejscowego.

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

Kierunki rozwoju zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach opracowania zostały określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, które zostało uchwalone Uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr V/26/2011 z dnia 28 marca 2011 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenną obszaru gminy wykonaną w tym dokumencie obszar opracowania znalazł się w następujących terenach funkcjonalno - rozwojowych:

(wypis z ustaleń studium)

M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Charakterystyka zabudowy

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o największej koncentracji, głównie zorganizowana w osiedla, na trasie kolejki WKD, są to tereny: osiedla Michałowice, osiedla Komorów, a także Nowej Wsi, Granicy i Pęcic. W przeważającej części tereny te posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- 1) zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zielen izolacyjna;
- 3) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Wytyczne do planów miejscowych

Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

W planach miejscowych należy określić:

- 1) które spośród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu mogą być realizowane w danym obszarze, biorąc pod
- 2) uwagę ich potencjalną uciążliwość dla istniejącego zagospodarowania, a w razie potrzeby zakaz lokalizacji określonych rodzajów użytkowania lub ich odizolowanie od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji oraz parkowania;
- 4) w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, a także hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego
- 5) warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w Zespole przyrodniczo-krajobrazowym Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;
- 6) zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;

- 7) 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;
- 8) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ustalania minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wysokości 1000m². Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 800m² należy traktować, jako wyjątek w uzasadnionych przypadkach, mających na celu doprowadzenie do ujednoczenia zainwestowania. Dotyczy to m.in. terenów położonych w Granicy, Nowej Wsi, Komorowie Wsi i Pęcicach Małych.

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 planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. 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 wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Obszar planu znajduje się poza granicami obszarów podlegających ochronie lub wskazanych, na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Wynikający z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zmianami) obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne został spełniony w procedurze planistycznej obowiązującej dotychczas planu miejscowego. Wszystkie tereny objęte granicami planu były w tym planie przeznaczone na cele budowlane lub cele infrastruktury komunikacyjnej.

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Dotyczą one ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza, wód i gleby oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza dopuszczone przepisami odrębnymi normy obciążenia środowiska, poza granice terenu realizacji przedsięwzięcia, do którego inwestor ma tytuł prawny. Ustalono także nakaz zachowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

W granicach planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie ze względu na wartości zabytkowe lub kulturowe.

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

W granicach planu nie stwierdza się występowania obiektów lub obszarów stanowiących zagrożenie dla zdrowia, życia i mienia ludzi lub stanowiących istotne ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenów.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w wymaganej licznie miejsc parkingowych realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 15 miejsc postojowych. 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)

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Przyjęte stawki procentowe renty planistycznej wynoszą 30% dla wszystkich terenów znajdujących się w granicach planu. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w gminie Michałowice.

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty Gminy Michałowice ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie gminy powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim działki drogowe.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

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

Wymagania te w projekcie planu 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. Zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji w obszarze planu nie ma potrzeby, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe (funkcjonujące do czasu wykonania sieci zbiorczej) są dopuszczone wyłącznie dla systemu wodociągów i kanalizacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w planie dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło. Wykluczenie możliwości realizacji systemów zbiorczych w zakresie tej sieci spowodowane jest brakiem w obszarze gminy zbiorczej sieci ciepłowniczej.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL i KDD. Drogi te będą pełnią również funkcję dróg służących bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze planu, w tym zakresie bezpośrednich zjazdów na działki budowlane. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez wyznaczone w planie oraz wydzielane w miarę potrzeb (nieoznaczone w planie liniami rozgraniczającymi) ciągi pieszo - jezdne i dojazdy niewydzielone. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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 w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminny 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 określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione 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 wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Dalsze czynności planistyczne będą podejmowane po uzyskaniu wymaganych przepisami uzgodnień i opinii.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Wójt Gminy 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 Michałowice, 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. W trakcie wyłożenia wpłynęło 10 uwag, które dotyczyły przede wszystkim zmniejszenia intensywności zabudowy i zmian obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek w granicach planu. Biorąc pod uwagę uwarunkowania formalno – prawne było możliwe uwzględnienie 6 uwag oraz 3 uwag w części. Sposób rozstrzygnięcia uwag skutkowało jednak koniecznością ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Wójt Gminy ponownie ogłosił o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, w taki sam sposób jak w przypadku pierwszego wyłożenia. W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wpłynęła 1 uwaga, która dotyczyła nieznacznego zmniejszenia powierzchni działki budowlanej na kompleksie działek, które ulegały podziałowi (zmniejszenie powierzchni działki o 100 m²). Zmian ta była zgodna z ustaleniami studium i nie powodowała istotnych zmian w zagospodarowaniu działek nieobjętych uwagą, co spowodowało, że Wójt Gminy ją uwzględnił. Sposób rozstrzygnięcia uwagi nie skutkowało koniecznością ponawiania procedury planistycznej, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy Michałowice celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Michałowice i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna była 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).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy Michałowice uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium.

Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych do norm technicznych umożliwiający ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miejscowością Reguły, stanowiącą centrum administracyjne gminy i obszarami objętymi granicami planu. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączeniu układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych. Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

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 wyznaczone w granicach planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, niepowiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Michałowice.

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 dnia 20 czerwca 2016 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu planu, który jest zmianą planu obowiązującego jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność dostosowania ustaleń planów do zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosków złożonych w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub niejednoznaczności ustaleń tych

planów. 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).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

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) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) w terminie wskazanym w stosownym ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, których sposób rozpatrzenia powodował konieczność ponowienia procedury uzgodnienia planu,
- g) po zakończeniu ponownych uzgodnień projekt planu został wyłożony ponownie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- h) sposób rozpatrzenia uwagi złożonej w ponownym wyłożeniu nie skutkowało ponawianiem procedury planistycznej, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy Michałowice celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

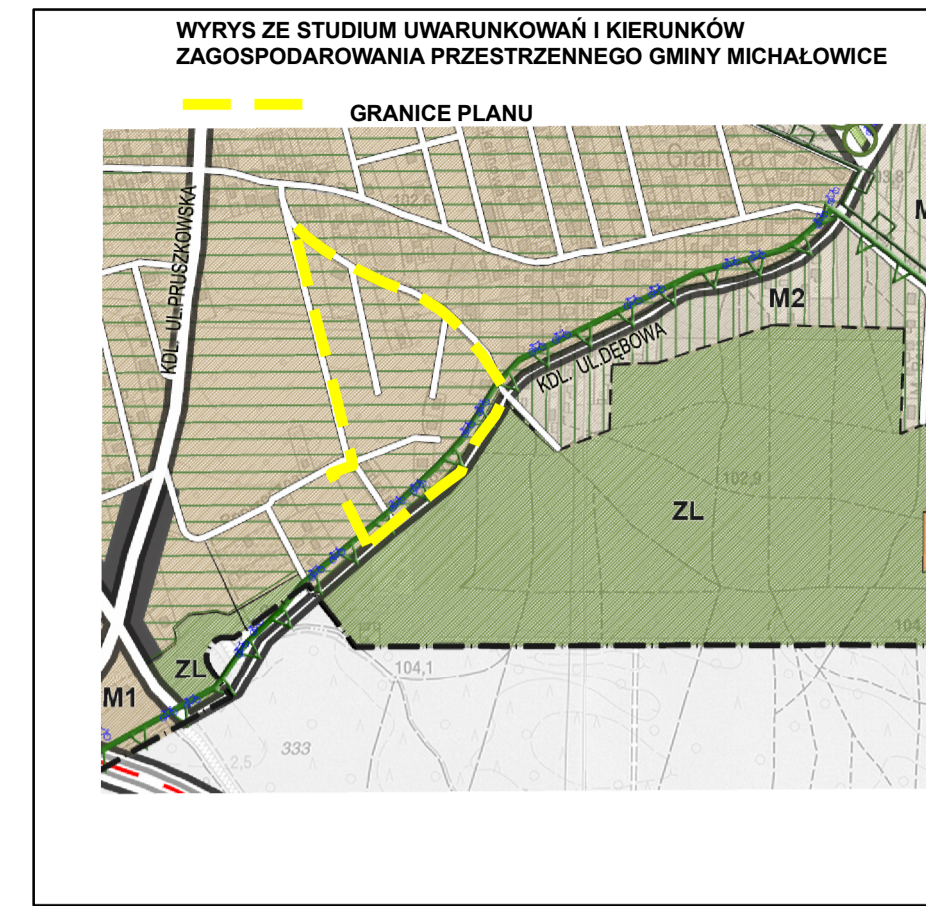
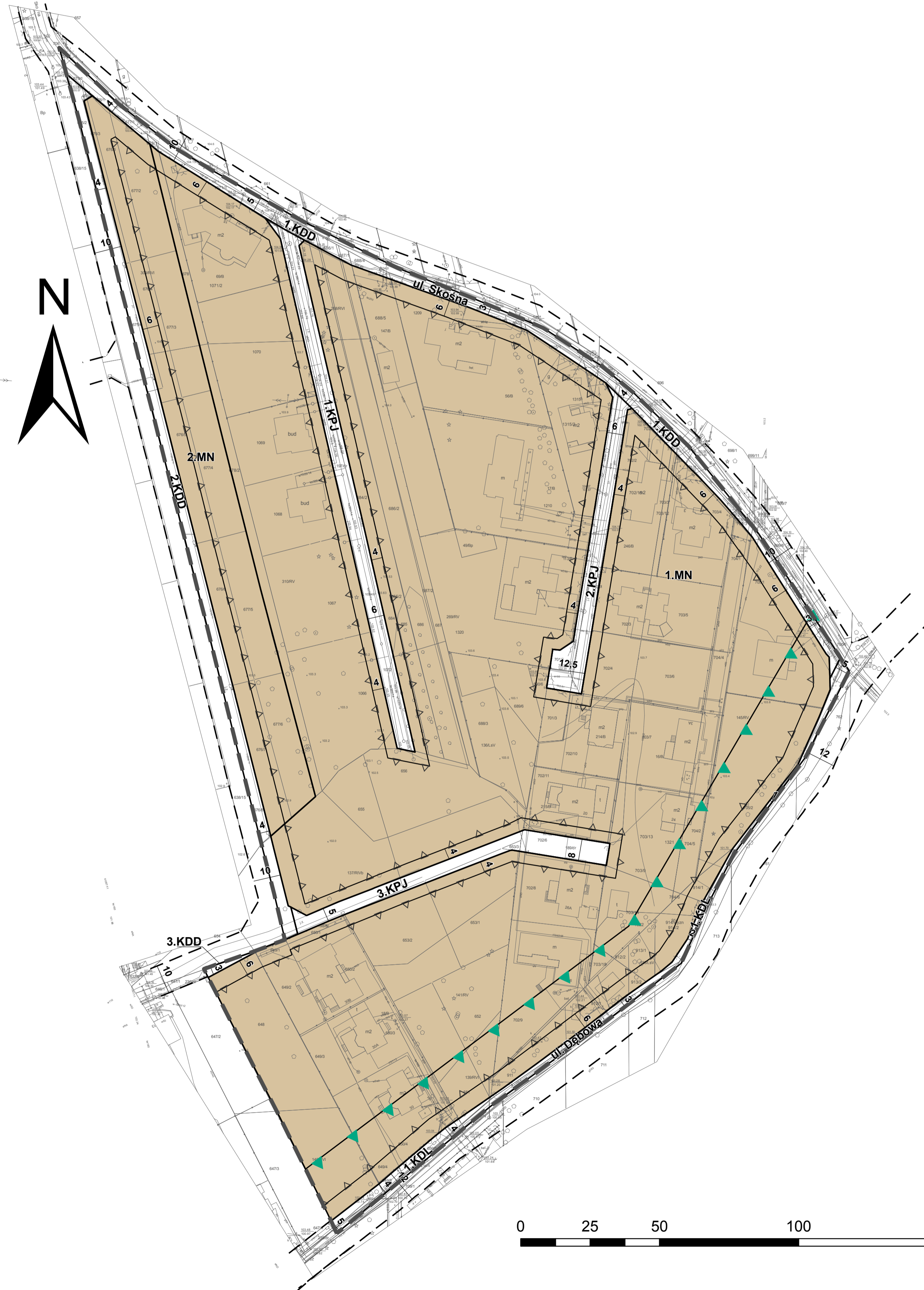
Plan miejscowy został uchwalony na podstawie uchwały nr XXVI/315/2017 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 września 2017 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).



GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „SKOŚNA” NA TERENIE OBREBU GEODEZYJNEGO GRANICA

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/315/2017
RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA 14 WRZEŚNIA 2017 R.
SKALA 1:1000



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 ZAINWESTOWANE:	
	M1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	M2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
	M3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ SIEDLISKOWEJ NA BAZIE DAWNYCH WSI
	M4 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ
	MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	U - TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
	ZUK - TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI KULTURY
	UO - TERENY USŁUG OŚWIATY
	UZ - TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDZONEJ
	UG - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
	UGM - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO 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 INWESTYCYJ REKREACYJNYCH W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
	ZN - TERENY OTWARTE W CIĄGU RZEK (PASMA ZIELENI) ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
	ZO - TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
	ZL - TERENY LEŚNE
	ZC - TERENY CMENTARZY
	--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY - DO USZCZEGÓLNIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
KOMUNIKACJA	
	TK - TERENY KOLEI WKD
	ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WKD
	TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
KLASY DRÓG I ULIC:	
	S - EKSPRESOWE
	GP - GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	G - GŁÓWNE
	Z - ZBIORCZE
	L - LOKALNE
	POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
	PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY
	ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAZNIEJSZE SZCZEGI ROWEROWE
UCIAZLIWOŚĆ:	
	OBZAR UCIAZLIWOŚCI HALASOWEJ LOTNISKA OKEECIE
	STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:	
	ALEJE ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU
	ALEJE DRZEW DO OCHRONY
	GRUPY DRZEW DO OCHRONY
	ALEJE DRZEW - GŁÓWNE POWIĄZANIA TERENÓW ZIELENI
	WODY POWIERZCHNIOWE
	RZĘKI
	PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE
MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:	
	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ:	
	WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	KOMORÓW - OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
	ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE (WSI KOMORÓW I STAWY PĘCICKIE)
	OBZARY ZAGROZENIA POWODZIĄ (WODA O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%)
	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
	UKŁAD URBANISTYCZNY OSIEDLA "STRZECHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB.
INŻYNIERIA MIEJSKA:	
	STACJA UZDATNIANIA WODY
	PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA ISTNIEJĄCA/PROJEKTOWANA

Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- Przeznaczenie terenów:**
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej i infrastruktury technicznej
 - KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i infrastruktury technicznej
 - KPJ - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo - jezdnych i infrastruktury technicznej
- Obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:**
 - granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła
- Oznaczenia informacyjne:**
 - proponowane linie rozgraniczające dróg poza granicami planu

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVI/315/2017
Rady Gminy Michałowice
z dnia 14 września 2017 r.

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

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Skośna”** 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.	10.08.16	Osoba fizyczna	1. zwiększenie minimalnej powierzchni działki z ustalonej 800 m ² na 900 m ² 2. zwiększenie minimalnego frontu działki dla terenów MN z podziału nieruchomości z ustalonej 18 m ² na 24 m ² 3. rezygnacja z ustalania ciągów pieszo – jezdnych bez obustronnego przejazdu, tj. zakończonych „ślepo” z	-	Tereny MN	+ pkt. 1, 4, 6 część, 7	= pkt. 2, 3, 5, 6 część	+ pkt. 1, 4, 6 część, 7	= pkt. 2, 3, 5, 6 część	Pkt. 1, 7 – Zmiany zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zmiany uzasadnione położeniem terenów w zasięgu obszaru ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, zmiany nawiązują do istniejącego sposobu zagospodarowania

			<p>uwzględnieniem połączenia ze sobą dróg 1KPJ i 4 KPJ oraz 4KPJ i 1KDL, wraz z dostosowaniem szerokości ciągów do wprowadzonych zmian</p> <p>4. dopuszczenie indywidualnych źródeł energii indywidualnej dla zabudowy jednorodzinnej 20kV zamiast ustalonej 100 kV</p> <p>5. zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy z ustalonego 0,6 na 0,4</p> <p>6. zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy z ustalonego 35% na 20 %</p> <p>7. dopuszczenie realizacji dachów płaskich i spadzistych p nachyleniu połaci dachowych 45°</p>						<p>działek zabudowanych na obszarze planu i jego sąsiedztwie</p> <p>Pkt. 2 – Przyjęcie zmiany określonej w uwadze uniemożliwiłoby wydzielenie nowych działek na obszarze planu. Istniejąca struktura własności umożliwia wydzielenie działek o maksymalnym froncie 18 m – zgodnie z parametrem przyjętym w planie</p> <p>Pkt. 3 – Zmiany przebiegu i szerokości ciągów pieszo – jezdnych oraz połączenie ze sobą dróg wskazanych w uwadze, z likwidacją placów do zawracania niemożliwe, ze względu na istniejące podziały geodezyjne. Realizacja uwagi spowodowałaby istotną ingerencję w wydzielone działki budowlane i działki przygotowane do zabudowy.</p> <p>Pkt. 4 – Zmiana uzasadniona przyjętym przeznaczeniem podstawowym terenów</p> <p>Pkt. 5 – Biorąc pod uwagę przyjętą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definicją intensywności zabudowy odnoszącą się do</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										<p>powierzchni całkowitej zabudowy lokalizowanej na działce budowlanej przyjęcie wnoszonej w uwadze zmiany spowodowałoby obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do ok. 0,2 – 0,25. Intensywność istniejącej zabudowy na obszarze opracowania wynosi natomiast średnio 0,4 dla pow. użytkowej i 0,6 dla pow. całkowitej. Zmiana tym samym nie ma uzasadnienia.</p> <p>6 – Zmiana zgodna z obowiązującym uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wnioskowana zmiana wprowadza zbyt restrykcyjnie ograniczenia możliwości zagospodarowania działek budowlanych, szczególnie w porównaniu z zagospodarowaniem działek już zabudowanych, na których powierzchnia zabudowy wynosi ok. 30%. Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnione jest zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 30%.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2.	10.08.1 6	Osoba fizyczna	<p>1. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z ustalonej 1000 m² na 800 m²</p> <p>2. zwiększenie minimalnego frontu działki dla terenów MN z podziału nieruchomości z ustalonej 18 m² na 24 m²</p> <p>3. rezygnacja z ustalania ciągów pieszo – jezdnych bez obustronnego przejazdu, tj. zakończonych „ślepo” z uwzględnieniem połączenia ze sobą dróg 1KPJ i 4 KPJ oraz 4KPJ i 1KDL, wraz z dostosowaniem szerokości ciągów do wprowadzonych zmian</p> <p>4. dopuszczenie indywidualnych źródeł energii indywidualnej dla zabudowy jednorodzinnej 20kV zamiast ustalonej 100 kV</p> <p>5. zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy z ustalonego 0,6 na 0,4</p> <p>6. zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy z ustalonego 35% na 30%</p>	-	Tereny MN	+ pkt. 4, 6	- pkt. 1, 2, 3, 5	+ pkt. 4, 6	- pkt. 1, 2, 3, 5	<p>Pkt. 1 – Składający uwagę błędnie określił przyjęty parametr działki w procedowanym planie. Brak precyzyjnego określenia intencji Składającego uwagę uniemożliwia odniesienie się do zaproponowanej zmiany.</p> <p>Pkt. 2 – Przyjęcie zmiany określonej w uwadze uniemożliwiłoby wydzielenie nowych działek na obszarze planu. Istniejąca struktura własności umożliwia wydzielenie działek o maksymalnym froncie 18 m – zgodnie z parametrem przyjętym w planie</p> <p>Pkt. 3 – Zmiany przebiegu i szerokości ciągów pieszo – jezdnych oraz połączenie ze sobą dróg wskazanych w uwadze, z likwidacją placów do zawracania niemożliwe, ze względu na istniejące podziały geodezyjne. Realizacja uwagi spowodowałaby istotną ingerencję w wydzielone działki budowlane i działki przygotowane do zabudowy.</p> <p>Pkt. 4 – Zmiana uzasadniona przyjętym przeznaczeniem podstawowym terenów</p> <p>Pkt. 5 – Biorąc pod uwagę przyjętą w ustawie o</p>
----	--------------	----------------	---	---	-----------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------	-----------------------------	---

										<p>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definicją intensywności zabudowy odnoszącą się do powierzchni całkowitej zabudowy lokalizowanej na działce budowlanej przyjęcie wnoszonej w uwadze zmiany spowodowałoby obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do ok. 0,2 – 0,25. Intensywność istniejącej zabudowy na obszarze opracowania wynosi natomiast średnio 0,4 dla pow. użytkowej i 0,6 dla pow. całkowitej. Zmiana tym samym nie ma uzasadnienia.</p> <p>6 – Zmiana zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zmiany uzasadnione położeniem terenów w zasięgu obszaru ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, zmiany nawiązują do istniejącego sposobu zagospodarowania działek zabudowanych na obszarze planu i jego sąsiedztwie.</p>
3.	09.08.1 6	Osoba fizyczna	1. zwiększenie minimalnej powierzchni działki z ustalonej 800	-	Tereny MN	+ pkt.	- pkt. 1	+ pkt.	- pkt. 1	Pkt. 1 – Zwiększenie minimalnej powierzchni

		<p>m² na 1000 m²</p> <p>2. zwiększenie minimalnego frontu działki dla terenów MN z podziału nieruchomości z ustalonej 18 m² na 24 m²</p> <p>3. rezygnacja z ustalania ciągów pieszo – jezdnych bez obustronnego przejazdu, tj. zakończonych „ślepo” z uwzględnieniem połączenia ze sobą dróg 1KPJ i 4 KPJ oraz 4KPJ i 1KDL, wraz z dostosowaniem szerokości ciągów do wprowadzonych zmian</p> <p>4. dopuszczenie indywidualnych źródeł energii indywidualnej dla zabudowy jednorodzinnej 20kV zamiast ustalonej 100 kV</p> <p>5. zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy z ustalonego 0,6 na 0,4</p> <p>6. zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy z ustalonego 35% na 30%</p>			1 część, 4, 6	część, 2, 3, 5	1 część, 4, 6	część, 2, 3, 5	<p>działki na obszarze planu do 1000 m² nie odpowiada powierzchni działki budowlanej na obszarze planu. Zmiana jest możliwa wyłącznie w zakresie odpowiadającym średniej powierzchni działki budowlanej w obszarze planu, tj. 900 m².</p> <p>Pkt. 2 – Przyjęcie zmiany określonej w uwadze uniemożliwiłoby wydzielenie nowych działek na obszarze planu. Istniejąca struktura własności umożliwia wydzielenie działek o maksymalnym froncie 18 m – zgodnie z parametrem przyjętym w planie</p> <p>Pkt. 3 – Zmiany przebiegu i szerokości ciągów pieszo – jezdnych oraz połączenie ze sobą dróg wskazanych w uwadze, z likwidacją placów do zawracania niemożliwe, ze względu na istniejące podziały geodezyjne. Realizacja uwagi spowodowałaby istotną ingerencję w wydzielone działki budowlane i działki przygotowane do zabudowy.</p> <p>Pkt. 4 – Zmiana uzasadniona przyjętym przeznaczeniem podstawowym terenów</p>
--	--	--	--	--	------------------	-------------------	------------------	-------------------	--

										<p>Pkt. 5 – Biorąc pod uwagę przyjętą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definicją intensywności zabudowy odnoszącą się do powierzchni całkowitej zabudowy lokalizowanej na działce budowlanej przyjęcie wnoszonej w uwadze zmiany spowodowałoby obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do ok. 0,2 – 0,25. Intensywność istniejącej zabudowy na obszarze opracowania wynosi natomiast średnio 0,4 dla pow. użytkowej i 0,6 dla pow. całkowitej. Zmiana tym samym nie ma uzasadnienia.</p> <p>6 – Zmiana zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zmiany uzasadnione położeniem terenów w zasięgu obszaru ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, zmiany nawiązują do istniejącego sposobu zagospodarowania działek zabudowanych na obszarze planu i jego sąsiedztwie.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

4.	25.07.1 6	Osoby fizyczne	Likwidacja ciągu pieszo – jezdnego 4.KPJ na działkach będących własnością składających osób	656	4.KPJ		-		-	Likwidacja ciągu spowodowałaby brak możliwości obsługi komunikacyjnej działek budowlanych położonych na jego zakończeniu. Realizacja dojazdu do tych działek w inny sposób niemożliwa.
----	--------------	----------------	---	-----	-------	--	---	--	---	--

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXVI/315/2017
Rady Gminy Michałowice
z dnia 14 września 2017 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 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Skośna”** przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowa istniejących dróg oznaczonych symbolami KDD,
 - b) budowa i przebudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej;
- 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.