

**ZARZĄDZENIE NR 51/2017**  
**WÓJTA GMINY MICHAŁOWICE**  
**z dnia 27 marca 2017 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych na podstawie  
art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Długa”**

Na podstawie art. 17 pkt. 12 w związku z art. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) po rozpatrzeniu uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Długa” postanawiam:

**§ 1.**

Rozpatrzyć uwagi zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.**

Zarządzenie podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice oraz w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Michałowice.

**§ 3.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Michałowice  
Krzysztof Grabka  
(-)

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „DŁUGA”**

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2017 r. do 20 lutego 2017 r. Wójt Gminy Michałowice wyznaczył termin składania uwag do projektu planu do dnia 6 marca 2017 r. W terminie wpłynęło 429 pism zawierających uwagi do projektu planu.

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 Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	06.03.17	31 pism tej samej treści złożonych przez 51 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów	1. Wprowadzenie zakazu umieszczenia w obszarze planu tablic i urządzeń reklamowych 2. Dopuszczenie realizacji szyldów związanych z działalnością prowadzoną na działce, na której prowadzona jest działalność gospodarcza	-	Obszar planu	<b>X</b>		Zmiany uzasadnione zachowaniem walorów przestrzenno – krajobrazowych obszaru objętego planem.

		„Komorowanie”						
2	06.03.17	33 pisma tej samej treści złożone przez 55 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowanie”	Wprowadzenie zmian w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, ze szczególnym uwzględnieniem połączenia projektowanej drogi 2KDD i 1KDL (ul. Pruszkowska)	-	2KDD, 1KDD, 1KDL	<b>X</b>		Wskazany w projekcie planu układ komunikacyjny uwzględnia wszystkie uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania działek, istniejącej struktury własności oraz powiązań komunikacyjnych obszaru planu z terenami sąsiednimi, w tym poprzez drogi powiatowe. Układ ten wynikał bezpośrednio z zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości położonych w obszarze planu. Co prawda wnioskowane zmiany komunikacyjne spowodują naruszenie warunków uzgodnienia planu przez Zarząd Powiatu Pruszkowskiego w zakresie włączenia do ulicy Pruszkowskiej, to jednak postanowiono przychylić się do uwag wniesionych do projektu planu i ponownie wnioskować do Zarządu Powiatu o pozytywne zaopiniowanie włączenia projektowanej drogi gminnej do drogi powiatowej. Może to jednak nastąpić wyłącznie na zasadach i warunkach określonych przez zarządzającego ulicą - Zarząd Powiatu Pruszkowskiego.
3	06.03.17	31 pism tej samej treści złożonych przez 51 osób fizycznych oraz	Wprowadzenie do ustaleń planu zakazu lokalizacji usług uciążliwych, działalności	-	Obszar planu	<b>X</b>	<b>X</b>	1. <i>Zakaz lokalizacji usług uciążliwych</i> – pozytywnie. Wprowadzone zmiany spowodują

		Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowanie”	magazynowo – składowej, baz transportowych, usług turystyki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50m <sup>2</sup> oraz zakazu realizacji zabudowy usługowej na działce budowlanej bez zabudowy mieszkaniowej.					ograniczenie zagrożenia mieszkańców uciążliwościami związanymi z prowadzoną w obszarze planu działalnością gospodarczą. Pozwolą też zmienić kierunek zagospodarowania terenów w kierunku osiedla zabudowy podmiejskiej o uspokojonym charakterze  <i>2. Powierzchnia sprzedaży i wolnostojące budynki usługowe – częściowo negatywnie.</i> Postanowiono wprowadzić minimalną powierzchnię sprzedaży w wysokości 100 m <sup>2</sup> i nie rezygnować z dopuszczenia wolnostojących budynków usługowych w terenach MN/U przy założeniu doprecyzowania zasięgu tych terenów.
4	06.03.17	31 pism tej samej treści złożonych przez 51 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowanie”	Wprowadzenie do ustaleń planu zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej, bliźniaczej, szeregowej, grupowej oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.	-	Obszar planu	X	X	1. <i>Zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej, szeregowej, grupowej oraz obiektów i urządzeń uciążliwych – pozytywnie.</i> Inwestycje wskazane w tej części uwagi nie zostały dopuszczone na obszarze planu, jednak nie ma formalnych zapisów zakazujących ich realizacji.  2. <i>Zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej – częściowo negatywnie.</i> Wprowadzenie zakazu zabudowy bliźniaczej uniemożliwi realizację zabudowy „dolepionej” do

								istniejących obiektów budowlanych w obszarze planu. Będzie też w sprzeczności z ustaleniami zawartymi w §8 ust. 3 projektu uchwały. Ustalenia te nie zostały podważone w uwagach do projektu planu. Postanowiono jednak przeanalizować możliwość wprowadzenia zapisów o zakazie lokalizowania całkowicie nowej zabudowy bliźniaczej.
5	06.03.17	32 pisma tej samej treści złożone przez 55 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”	Odstąpienie od naniesienia na plan koncepcji ulicy Pruszkowskiej, wykreślenie z ustaleń planu dróg nieobjętych w całości granicami opracowywanego planu.	-	1KDD, 2KDD, 1KDL, 2KDL		<b>X</b>	Wnoszona zmiana nie ma uzasadnienia w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami). Przepisy te nie nakazują sporządzania planu obejmującego cały pas drogowy dróg znajdujących się w granicach planu. Granice te określa Rada Gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu. Zmiana zasięgu granic planu, po wcześniejszej uchwale Rady Gminy, wyłączająca z granic planu przewidziane rezerwy na poszerzenie dróg publicznych, uniemożliwi dostosowanie ich parametrów do norm technicznych przewidzianych w przepisach prawa, co będzie skutkowało uciążliwościami komunikacyjnymi w przyszłości.

6	06.03.17	29 pism tej samej treści złożonych przez 46 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”	1. Wyjaśnienie odstępstw w zakresie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę przyjętych w obowiązującym studium. 2. Zwiększenie parametru minimalnej powierzchni działki z ustalonego w planie na 800 m <sup>2</sup> do 1000 m <sup>2</sup> .	-	Obszar planu	X	X	1. <i>Odstępstwa od ustaleń studium</i> – negatywnie. Uzasadnianie ustaleń obowiązującego studium nie jest przedmiotem planu. 2. <i>Zwiększenie parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej</i> – częściowo pozytywnie. Postanowiono powrócić do obowiązującej w obecnym mpzp minimalnej powierzchni działki budowlanej wynoszącej 950 m <sup>2</sup> . Każde jej zwiększenie mogłoby powodować roszczenia finansowe właścicieli działek wobec gminy.
7	06.03.17	32 pisma tej samej treści złożone przez 52 osoby fizyczne oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”	Wprowadzenie do planu projektowanych urządzeń melioracyjnych wraz z odpowiednimi ustaleniami.	-	Obszar planu		X	Projekt planu nie wyklucza możliwości realizacji urządzeń melioracyjnych. Sposób ich realizacji regulują jednak inne przepisy prawa. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie stanowiłoby naruszenie zasad techniki prawodawczej. Przed ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu należy przeanalizować sposób odwodnienia i odprowadzania wód z powierzchni nieprzepuszczalnych, w tym z projektowanej drogi 2KDD.
8	06.03.17	31 pism tej samej treści złożonych przez 51 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice,	Ustalenie na całym obszarze planu intensywności zabudowy w wysokości 0,5.	-	Obszar planu	X	X	W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy spowoduje ograniczenie praw nabytych przez właścicieli nieruchomości w obecnie

		Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”						obowiązującym planie miejscowym, a co za tym idzie mogłoby skutkować roszczeniami wobec gminy (pozostawia się intensywność zabudowy bez zmian). Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) postanowiono zmniejszyć intensywność do wysokości 0,7.
9	06.03.17	30 pism tej samej treści złożonych przez 49 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”	Ustalenie na całym obszarze dla działki budowlanej maksymalnej powierzchni zabudowy 20% oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 70%.	-	Obszar planu	X	X	W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) postanowiono doprowadzić do zgodności wskaźników z obowiązującym planem miejscowym (maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%, a minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%). Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) zdecydowano o zmniejszeniu wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 30% i pozostawieniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej bez zmian.
10	06.03.17	31 pism tej samej treści złożonych przez 51 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie	Zmniejszenie dopuszczalnej elewacji budynków do 20 m.	-	Obszar planu	X	X	W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) postanowiono pozostawić maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków bez zmian. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) przyjęto zmniejszony wskaźnik w wysokości 35 m.

		Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”						
11	06.03.17	29 pism tej samej treści złożonych przez 50 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”	Ustalenie na całym obszarze maksymalnej wysokości zabudowy 10m (2,5 kondygnacji) oraz budynków gospodarczych i garaży 5 m	-	Obszar planu		<b>X</b>	Zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy spowoduje ograniczenie praw nabytych przez właścicieli nieruchomości w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a co za tym idzie mogłoby skutkować roszczeniami wobec gminy.
12	06.03.17	31 pism tej samej treści złożonych przez 50 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”	Zmiana terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pasy terenów o szerokości 40 m po obu stronach projektowanej drogi 2KDD z dopuszczeniem usług, których całkowita powierzchnia użytkowa nie przekracza 30% powierzchni wszystkich budynków na działce.	-	Tereny MN/U	<b>X</b>	<b>X</b>	Postanowiono ponownie przeanalizować zasięg terenów mieszkaniowych jednorodzinnych z dopuszczeniem usług (MN/U). Granice terenów MN/U zostaną sprecyzowane w kontekście wniosków złożonych do projektu planu w procedurze planistycznej oraz postulatu wynikającego z uwagi. Nie rezygnuje się jednak z funkcji MN/U w projekcie planu.
13	06.03.17	28 pism tej samej treści złożonych przez 36 osób fizycznych	Zmiana terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	-	Tereny MN/U	<b>X</b>	<b>X</b>	Nie rezygnuje się z funkcji MN/U w projekcie planu. Przyjęcie takiego przeznaczenia wynikało z wniosków złożonych w procedurze planistycznej. Przeanalizowany zostanie jednak ponownie zasięg i



								zakres funkcji usługowych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
14	06.03.17	Osoba fizyczna	<p>1. Zmiana przebiegu drogi 2KDD w sposób umożliwiający równomierną rezerwę terenów na ten cel z sąsiadujących ze sobą nieruchomości</p> <p>2. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o 10%</p>	298/3, 300/3, Obszar planu	2KDD, Obszar planu		<b>X</b>	<p>1. Zmiana linii rozgraniczającej drogi w sposób wskazany w uwadze uniemożliwiłaby wykonanie jej z zachowaniem odpowiednich norm technicznych</p> <p>2. Wnoszone uwagi w zakresie powierzchni działki budowlanej są sprzeczne ze sposobem rozstrzygnięcia innych uwag zgłoszonych w procedurze planistycznej</p>
15	06.03.17	Osoba fizyczna	<p>1. Zmiana przebiegu drogi 2KDD w sposób umożliwiający równomierną rezerwę terenów na ten cel z sąsiadujących ze sobą nieruchomości</p> <p>2. Zachowanie istniejących zbiorników wodnych (sadzawek)</p> <p>3. Zawiadomienie właścicieli gruntów o sposobie zagospodarowania terenów przewidzianych na cele drogi 2.KDD</p>	332	2KDD, 1MN/U		<b>X</b>	<p>1. Zmiana linii rozgraniczającej drogi w sposób wskazany w uwadze uniemożliwiłaby wykonanie jej z zachowaniem odpowiednich norm technicznych</p> <p>2. W projekcie planu nie wskazuje się konieczności likwidacji zbiorników wodnych wykonanych na działkach. Zbiorniki te nie są jednak częścią wód powierzchniowych i nie podlegają tym samym ochronie prawnej</p> <p>3. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami) nie określają możliwości poza proceduralnego powiadomienia właścicieli</p>

								nieruchomości o planowanych zmianach w zagospodarowaniu ich gruntów
16	06.03.17	28 pism tej samej treści złożonych przez 44 osoby fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”	Wprowadzenie do ustaleń projektu planu zakazu realizacji okładzin elewacyjnych typu siding winylowy, blachy faliste i trapezowe oraz stosowania blaszanych garaży i budynków gospodarczych.	-	Obszar planu		<b>X</b>	Wnoszone zmiany wykraczają poza ustalony przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami) zakres planu miejscowego.

Wójt Gminy Michałowice  
Krzysztof Grabka  
(-)