

**Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XI/110/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów, zmienioną Uchwałą Nr XXIV/288/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października 2020 r., Uchwałą Nr XLVIII/510/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r., oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, przyjętego Uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, Komorów-Wieś i Komorów-Osiedle – część A, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.

Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym oraz w załączniku nr 4 do uchwały.

§ 3.

Ustalenia planu określone są w postaci:

- 1) ustaleń zawartych w rozdziałach 1, 2 i 4 uchwały, odnoszących się do całego obszaru planu, jeżeli ustalenia te nie stanowią inaczej;
- 2) ustaleń zawartych w rozdziale 3 uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych planem.

§ 4.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, z zastrzeżeniem, aby wysunięcia te nie wykraczały poza linie rozgraniczające terenu,
 - d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu,
 - e) nadbudowy i przebudowy istniejących budynków wykraczających poza wrysowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) obiektów małej architektury;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 4) **rejon lokalizacji projektowanych szpalerów drzew** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii nasadzeń oraz nasadzenia uzupełniające istniejące szpalery drzew do zachowania realizowane z uwzględnieniem ustaleń §8 pkt 3;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyłączeniem: stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, logistyki i spedycji, hoteli, pensjonatów, kwater pracowniczych i innych budynków zamieszkania zbiorowego, zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz z wyłączeniem usług, których uciążliwość wykracza poza granice terenu, na którym usługa jest realizowana.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 5) rejon lokalizacji projektowanych szpalerów drzew;
- 6) istniejące drzewa do zachowania;
- 7) istniejące szpalery drzew do zachowania;
- 8) ścieżki rowerowe;
- 9) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 6.

Ustala się w zakresie przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny usług;
- 3) **UZ** – teren usług ochrony zdrowia;
- 4) **Zn** – tereny zieleni naturalnej;
- 5) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 6) **E** – tereny infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa;
- 7) **KS** – teren obsługi komunikacji;
- 8) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 8.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

- b) 1U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- c) 1UZ – jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) rejony lokalizacji projektowanych szpalerów drzew, oznaczone na rysunku planu, przy czym:
 - a) ustala się nakaz sadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych,
 - b) ustala się nakaz lokalizowania drzew w układach o czytelnej kompozycji liniowej w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu takim jak zjazd, czy przystanek komunikacji publicznej;
- 4) istniejące szpalery drzew do zachowania, oznaczone na rysunku planu, przy czym:
 - a) w przypadku konieczności usunięcia drzewa zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ustala się nakaz uzupełnienia szpalera nowym nasadzeniem,
 - b) ustala się nakaz uzupełniania drzew w miejscach, gdzie brak jest ciągłości szpalerów jeśli pozwala na to istniejące zagospodarowanie, w tym istniejące zjazdy,
 - c) nakaz sadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków identycznych z tworzącymi szpaler lub o podobnym charakterze i pokroju;
- 5) istniejące drzewa do zachowania, oznaczone na rysunku planu, przy czym dopuszcza się usunięcie drzewa zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) w przypadku kolizji z zabudową realizowaną w linii zabudowy ustalonej w planie,
 - b) zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia,
 - c) w sytuacji realizacji ścieżki pieszej, rowerowej lub pieszo-rowerowej.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) przestrzenie publiczne, które tworzą tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP;
- 2) zakaz grodzenia terenów, o których mowa w pkt 1.

§ 10.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się następujące zasady:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 15,0 m;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem lit. a,
 - c) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków oraz odbudowę zabudowy, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - d) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę i remont, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 4) zakaz zmiany przeznaczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych na budynki zamieszkania zbiorowego, kwater pracowniczych i innych niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

§ 11.

W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, położony jest w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od lotniczych urządzeń naziemnych, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°;
- 4) przepisy pkt 2 i 3 nie dotyczą działek pod realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KP, Zn, KS, KDD;

2) w zakresie bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych lokalizacja obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m. n. p. t. zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

§ 14.

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

- 1) układ komunikacyjny powiązany z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne oznaczone symbolami KDD;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi, na które składają się drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD,
 - b) projektowane ciągi komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP;
- 3) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) minimalną szerokość dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu – 6,0 m;
- 6) nakaz realizacji ścieżki rowerowej oznaczonej na rysunku planu;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach, przy czym:
 - dla terenu 1UZ dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie 1KS,
 - dla terenów 2U i 3U dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie 11KDD,
 - b) następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług zdrowia za wyjątkiem szpitali – minimum 1 miejsce do parkowania na każdy gabinet lekarski,
 - dla szpitali – minimum 5 miejsc do parkowania na każde 10 łóżek szpitalnych,
 - dla pozostałych usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 15.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt. 3;

- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy oraz w drogach wewnętrznych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego z ujęciem wody zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) zasilanie w wodę z wodociągu realizowanego wzdłuż dróg, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) dopuszczenie zastosowania indywidualnych ujęć wody do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,
 - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej poprzez kanały ściekowe za pośrednictwem przepompowni ścieków zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę wzdłuż dróg sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów nie mniejszej niż \varnothing 160 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów nie mniejszej niż \varnothing 50 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) dopuszcza się budowę wzdłuż dróg sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów nie mniejszej niż \varnothing 300 mm, zakończonej odbiornikiem wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów nie mniejszej niż \varnothing 50 mm, zakończonej odbiornikiem wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się budowę otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej służących do retencjonowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu podłączenia nieruchomości do sieci gazowej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem linii średniego i niskiego napięcia realizowanych jako linie kablowe oraz stacji transformatorowych,

- b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
- c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem lit. d,
- d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 10) w zakresie telekomunikacji:
 - a) obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych, urządzeń telekomunikacyjnych;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: UZ, Zn, E, KS, KDD, KP.

§ 17.

1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: E, KDD, KP.
2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem UZ.
3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego również na innych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi.

§ 18.

W zakresie zasad dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych;
- 2) obiektów kontenerowych oraz takich jak przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, na terenie oznaczonym symbolem 1UZ, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

§ 19.

W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 10% domieszki czerni oraz nie przekraczających 10% chromatyczności barwy, z zastrzeżeniem pkt , pkt , przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
- 2) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV, w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
- 3) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynków;
- 4) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów płaskich oraz z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 20.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności urządzeń budowlanych, budynków garażowych i gospodarczych, ogrodów zimowych, wiat, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość:
 - budynków mieszkalnych do 10,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 5,5 m,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości zasady zgodne z § 12, przy czym:

a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 1000 m²,

b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

6) w zagospodarowaniu terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 1) dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

7) obsługę komunikacyjną:

a) terenu oznaczonego symbolem 1MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD (ul. Szyłkiewicza), 2KDD (ul. Tulipanowa), 3KDD (ul. Tulipanowa), 4KDD, 5KDD, 6KDD (ul. Azaliowa), 7KDD (ul. Kwiatów Polnych),

b) terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD, 5KDD,

c) terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD, 5KDD, 8KDD (ul. Krokusowa),

d) terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8KDD (ul. Krokusowa), 10KDD (ul. Konwaliowa),

e) terenu oznaczonego symbolem 5MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD, 6KDD (ul. Azaliowa), 8KDD (ul. Krokusowa),

f) terenu oznaczonego symbolem 6MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDD (ul. Azaliowa), 8KDD (ul. Krokusowa), 10KDD,

g) terenu oznaczonego symbolem 7MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDD (ul. Tulipanowa), 6KDD (ul. Azaliowa), 7KDD (ul. Kwiatów Polnych), 9KDD (ul. Krokusowa),

h) terenu oznaczonego symbolem 8MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDD (ul. Azaliowa), 7KDD (ul. Kwiatów Polnych), 9KDD (ul. Krokusowa), 10KDD (ul. Konwaliowa),

i) terenów oznaczonych symbolami: 9MN, 10MN, 11MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD (ul. Kwiatów Polnych).

§ 21.

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie – usługi, zgodnie z § 4 pkt 5;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności urządzeń budowlanych, wiat, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami pkt 3;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 55% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3 dla działki budowlanej, w tym 0,8 dla kondygnacji nadziemnych,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość budynków do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości zasady zgodne z § 12, przy czym:
- a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) w zagospodarowaniu należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 1) dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) obsługę komunikacyjną: z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Szyłkiewicza), z dopuszczeniem obsługi istniejącej zabudowy z drogi znajdującej się poza obszarem planu (ul. Adama w mieście Pruszków).

§ 22.

Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U**, **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi, zgodnie z § 4 pkt 5;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenów, a w szczególności urządzeń budowlanych, wiat, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 200 m²;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość budynków do 10,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości zasady zgodne z § 12, przy czym:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 16,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD (ul. Kwiatów Polnych).

§ 23.

Dla terenu usług ochrony zdrowia oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi ochrony zdrowia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności urządzeń budowlanych i śmietników, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, placów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, dróg wewnętrznych, lądowiska helikopterów,
 - b) zakaz lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4 dla działki budowlanej, w tym 0,8 dla kondygnacji nadziemnych,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość budynków: do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: zakaz realizacji obiektów przeznaczenia dopuszczalnego bez powiązania z zagospodarowaniem zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości zasady zgodne z § 12, przy czym:
 - a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 30,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Szyłkiewicza) oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, częściowo zlokalizowanej w mieście Pruszków (ul. Armii Krajowej) poprzez teren 1KS.

§ 24.

Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Zn i 2Zn** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń naturalna,

- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenów, a w szczególności zadrzewień, zieleni komponowanej,
 - b) wyłącznie w terenie 1Zn dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów,
 - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80% powierzchni działki;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości zasady zgodne z § 12, przy czym:
- a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 14,0 m;
- 5) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 1) dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD (ul. Szytkiewicza), 4KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD poprzez teren 4MN.

§ 25.

Dla terenów infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E**, **2E** ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – istniejące stacje transformatorowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość budynków do 5,0 m,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości zasady zgodne z § 12, przy czym:
 - a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 20 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 3 m;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1E z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD,
 - b) terenu 2E z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD.

§ 26.

Dla terenu obsługi komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) dojścia, dojazdy,
 - c) parkingi;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości zasady zgodne z § 12, przy czym:
 - a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Szyłkiewicza) oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, częściowo zlokalizowanej w mieście Pruszków (ul. Armii Krajowej).

§ 27.

Dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) w zagospodarowaniu terenu 1KP należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 1) dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 28.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) w zagospodarowaniu terenów 1KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD, 10KDD, należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 1) dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: od 14,8 m do 20,9 m,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 9KDD: 12,0 m,

- c) drogi oznaczonej symbolem 3KDD: 10,0 m,
- d) dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 6KDD, 7KDD: 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- e) dróg oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD, 8KDD: 8,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania w terenie 5KDD,
- f) drogi oznaczonej symbolem 10KDD: od 8,0 m do 12,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- g) drogi oznaczonej symbolem 11KDD: 18,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 30.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowo” obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowo” obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1. w dniach od 5.09.2022 r. do 26.09.2022 r. w wyznaczonym terminie składania uwag do dnia 14.10.2022 wpłynęło 20 uwag;
2. w dniach od 18 stycznia 2023 r. do 10 lutego 2023 r. w wyznaczonym terminie składania uwag do dnia 28 lutego 2023 r. wpłynęło 8 uwag.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3		4		5	6			7
I WYŁOŻENIE										
1.	22.09.2022	Osoba fizyczna	Wniosek o zmniejszenie szerokości projektowanej drogi wewnętrznej 1 KDW z 10 m do 8 m, czyli pozostawienie obecnego stanu.	Dz. ew. nr 573	1KDW	uwzględniona				
2.	12.10.2022	Osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie działek: 471/3, 471/4, 471/5 i 471/6 pod zabudowę i nadanie im statutu działek budowlanych.	Dz. ew. nr: 471/3, 471/4, 471/5 i 471/6	1ZP		nieuwzględniona			Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice tereny

										zabudowy mieszkaniowej nie mogą sięgać bliżej niż 20 m od granicy Stawów Pęcickich. Zasięgi terenów budowlanych mogą zatem zostać doprecyzowane, ale wyłącznie poprzez przesunięcie północnej linii rozgraniczającej na odległość nie bliższą niż 20 m od linii brzegowej istniejących stawów. W związku z powyższym w planie nie ma możliwości przeznaczenia całych działek 471/3, 471/4, 471/5 i 471/6 pod zabudowę.
3.	17.10.2022 (data ze stempla pocztowego – 12.10.2022)	Osoba fizyczna	Proponuje również przeanalizowanie, przy okazji tworzenia MPZP, możliwości przebudowy wylotu ul. Konwaliowej tak, aby wyjazd i wjazd był bezpieczny dla wszystkich uczestników ruchu, zarówno na ul. Konwaliowej, jak i Pęcickej.	Dz. ew. nr: 573, 576	1KDW		nieuwzględnione			zakres uwagi wykracza poza kompetencje planu miejscowego, ponieważ dotyczy rozwiązań technicznych w pasie drogi, co do ustalania, których plan nie ma delegacji ustawowej. Zgodnie z wnioskiem zawartym w innej uwadze drzewo znajdujące się na środku wyjazdu z ul. Konwaliowej nie zostanie oznaczone jako „istniejący szpaler drzew do zachowania”.
4.	12.10.2022	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie 4KDD, 5KDD oraz 1KDW oraz wniosek o pozostawienie istniejącej szerokości tych dróg – 8 m.	Dz. ew. nr: 501, 514, 528, 573	4KDD, 5KDD, 1KDW	uwzględniona				
5.	13.10.2022	Osoba fizyczna	1. Usunięcie terenów 1KP i 2KP. 2. Wniosek o doprecyzowanie lub usunięcie zapisu „Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego również na innych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi”.	Dz. ew. nr: 560, 556/3, 573, 606	2ZP, 1KP, 2KP, 1 KDW		1, 2 – nieuwzględnione			Uwaga 1 – pozostawiono tereny dróg rowerowych jako uzupełnienie układu komunikacyjnego (dla rowerzystów i pieszych) na obszarze planu. Uwaga 2 – Pozostawiono zapis, który umożliwi np. realizację infrastruktury technicznej na

										terenach nie będących terenami publicznymi.
6.	13.10.2022	Osoba fizyczna	Wniosek o utrzymanie drogi 1KDW jako wewnętrznej oraz wyznaczenie jej szerokości w liniach rozgraniczających na 8 m.	Dz. ew. nr: 572 i 573 oraz cały obszar planu	1KDW oraz cały obszar planu		nieuwzględniona			Zgodnie z głosami większej liczby osób wnoszących uwagę oraz po przeanalizowaniu klasyfikacji dróg objętych planem, droga oznaczona nr ew. 572 zostanie przekształcona na drogę publiczną.
7.	13.10.2022	Osoba fizyczna	Wniosek o zmniejszenie szerokości pasa drogowego dla dróg 4KDD, 5KDD i 1KDW do 8 m, zgodnie ze stanem obecnym.	Dz. ew. nr: 501, 514, 528, 573	4KDD, 5KDD, 1KDW		uwzględniona			
8.	13.10.2022	Osoba fizyczna	1. Usunięcie terenów 1KP i 2KP. 2. Wniosek o doprecyzowanie lub usunięcie zapisu „Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego również na innych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi”.	Dz. ew. nr: 556/5, 562, 573	2ZP, 1KDW		1, 2 - nieuwzględnione			<u>Uwaga 1</u> - Pozostawiono tereny dróg rowerowych jako uzupełnienie układu komunikacyjnego (dla rowerzystów i pieszych) na obszarze planu. <u>Uwaga 2</u> – Pozostawiono zapis, który umożliwi np. realizację infrastruktury technicznej na terenach nie będących terenami publicznymi.
9.	13.10.2022	Osoba fizyczna	1. Usunięcie terenów 1KP i 2KP. 2. Wniosek o doprecyzowanie lub usunięcie zapisu „Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego również na innych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi”.	Dz. ew. nr: 556/2, 559, 573	1ZP, 2ZP		1, 2 - nieuwzględnione			<u>Uwaga 1</u> - Pozostawiono tereny dróg rowerowych jako uzupełnienie układu komunikacyjnego (dla rowerzystów i pieszych) na obszarze planu. <u>Uwaga 2</u> - Pozostawiono zapis, który umożliwi np. realizację infrastruktury technicznej na terenach nie będących terenami publicznymi.
10	13.10.2022	Osoba fizyczna	1. Usunięcie terenów 1KP i 2KP. 2. Wniosek o doprecyzowanie lub usunięcie zapisu „Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego również na innych terenach zgodnie z ustaleniami	Dz. ew. nr: 561, 556/4 i 468/2, 573	1KDW, 2ZP		1, 2 - nieuwzględnione			<u>Uwaga 1</u> – Pozostawiono tereny dróg rowerowych jako uzupełnienie układu komunikacyjnego (dla rowerzystów i pieszych) na obszarze planu. <u>Uwaga 2</u> - Pozostawiono zapis,

			szczegółowymi i przepisami odrębnymi”.							który umożliwi np. realizację infrastruktury technicznej na terenach nie będących terenami publicznymi.
11	14.10.2022	Osoba fizyczna	<p>1.Teren UZ bezpośrednio przy osiedlu Agricola powinien być zarezerwowany tylko dla zabudowy jednorodzinnej na zasadzie dobrosąsiedztwa z osiedlem Agricola oraz ze względu na 5 nowych domów powstałych w tym obszarze przy nowej ulicy Stawowej. W obszarze nie należy planować uciążliwych usług, sklepów wielkopowierzchniowych i hoteli.</p> <p>2.Teren ZN: Wnioskodawcy szczególnie popierają pomysł zagospodarowania terenu przy rzece Utracie i obszarze przy stawach rybnych. Każdy pomysł rewitalizacji tego terenu jest dobry ze względu na brak w okolicy miejsc spacerowych dla mieszkańców. Zaplanować należałoby ścieżki spacerowe, miejsca obserwacyjne ptaków, ścieżkę zdrowia, siłownię plenerowe itp. Dobrym pomysłem jest umożliwienie przejścia ulicą Stawową do stawu i dalej w kierunku Pruszkowa, powstałaby wówczas aleja spacerowa.</p> <p>Nie zgadzamy się z głosami sprzeciwu mieszkańców ulicy Konwaliowej wobec rewitalizacji</p>	Pas zieleni wzdłuż Stawów Pęcickich oraz teren sąsiadujący z planem od strony wschodniej.	Obszar objęty opracowaniem w zakresie terenów ZP (oznaczone w Studium jako ZN) Teren UZ, o którym mowa w uwadze położony jest poza obszarem planu.		1, 2, 3 - nieuwzględniona			<p><u>Uwaga 1</u> – jest bezzasadna; nie dotyczy obszaru planu, co do którego prowadzona jest niniejsza procedura. Dotyczy sąsiedniego planu.</p> <p><u>Uwaga 2</u> – ze względu na liczne zmiany w sposobie zagospodarowania terenu oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy, a także pozwolenia na budowę, oraz w związku z licznymi sprzeciwami dla realizacji na tych terenach zieleni publicznej, nie ma możliwości uwzględnienia tej uwagi.</p> <p><u>Uwaga 3</u> - jest bezzasadna; nie dotyczy obszaru planu, co do którego prowadzona jest niniejsza procedura. Dotyczy sąsiedniego planu. Ponadto zakres uwagi wykracza poza kompetencje planu miejscowego, ponieważ dotyczy rozwiązań technicznych w pasie drogi, co do ustalania, których plan nie ma delegacji ustawowej.</p>

			<p>terenu stawów. Sąsiedzi blokują jakikolwiek rozwój tego obszaru.</p> <p>3.Szczególnie ważne dla zwiększenia bezpieczeństwa osób poruszających się ścieżką rowerową przy ulicy Pęcickiej, szczególnie dzieci jest pokrycie rowu znajdującego się przy ścieżce rowerowej chodnikiem. Taki układ ścieżka + chodnik ciągnie się od szpitala przy ul. Szyłkiewicza do wysokości ul. Ireny. Prosimy o jego przedłużenie do ulicy Stawowej ze względu na duży ruch pieszych po ścieżce, która nie jest ograniczona od jezdni ul. Pęcickiej. Prosimy o inicjatywę i współpracę Gminy ze Starostwem Pruszkowskim w tej sprawie.</p>						
12	14.10.2022	Osoba fizyczna	<p>1.Wniosek o rozszerzenie obszaru objętego planem o obszar działek przy ul. Stawowej w Pęcicach, powstałych z podziału działek: nr 607 oraz dz. 608 w całej linii tych działek przy ul. Stawowej w Pęcicach.</p> <p>2.Wniosek o ścieżkę edukacyjną/ rekreacyjną wzdłuż w linii Stawów Pęcickich w całym obszarze objętym projektem planu.</p>	<p>Pas zieleni wzdłuż Stawów Pęcickich. Dz. ew. nr: 607, 608 zlokalizowane poza obszarem objętym ustaleniami i planu</p>	<p>Obszar objęty opracowaniem w zakresie terenów ZP. Brak ustaleń planu dla działek nr: 607, 608.</p>		1, 2 - nieuwzględniona		<p><u>Uwaga 1</u> - Uwaga jest bezzasadna, ponieważ działki ew. nr: 607, 608 objęte są procedurą sporządzenia innego planu miejscowego - części B, której procedowanie jest w toku formalno – prawnym i będzie dalej kontynuowana (wyłączenie tej części planu odbędzie się w terminie późniejszym niż miało to miejsce przy części A).</p> <p><u>Uwaga 2</u> - ze względu na liczne zmiany w sposobie zagospodarowania terenu oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy, a także pozwolenia na budowę, oraz w związku z licznymi sprzeciwami dla realizacji na tych</p>

										terenach zieleni publicznej, nie ma możliwości uwzględnienia tej uwagi.
13	14.10.2022	Osoba fizyczna	1. Usunięcie oznaczenia istniejących szpalerów drzew do zachowania od strony stawu, ponieważ są one przypadkowym nasadzeniem choinek, które nie stanowią gatunków tożsamyh z istniejącymi na tym terenie.	Dz. ew. nr: 511, 573	1ZP, 2ZP, 1KDW	1 – częściowo uwzględniona	1 – częściowo nieuwzględniona			<u>Uwaga 1</u> - z rysunku planu usunięto oznaczenia dla drzew, które nie są cenne krajobrazowo i przyrodniczo lub niezgodne z siedliskiem.
14	14.10.2022	Osoba fizyczna	1. Doprecyzowanie lokalizacji miejsc postojowych dla terenów MN na terenie własnej działki a dla terenów 1U i 2U na terenie własnej działki i/lub na publicznych miejscach postojowych określonych na za zgodą zarządcy drogi publicznej. 2. Wniosek o doprecyzowanie lub usunięcie zapisu „Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego również na innych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi”.	Dz. ew. nr: 468/2, 472, 471/1, 471/2, 471/3, 471/4, 471/5, 471/6, 510, 511, 556/1, 556/2, 556/3, 556/4, 556/5, 557, 559, 560, 561, 562	1ZP, 2ZP, 1KDW	1 – częściowo uwzględniona	2 – nieuwzględniona 1 – częściowo uwzględniona			<u>Uwaga 1</u> – Plan zawiera ustalenie, że miejsca do parkowania muszą być sytuowane „na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja”. Dla terenów 2U i 3U dodatkowo dopuszczono bilansowanie miejsc parkingowych wyłącznie na terenie drogi 11KDD, co jest zgodne ze stanem istniejącym. <u>Uwaga 2</u> – Pozostawiono zapis, który umożliwi np. realizację infrastruktury technicznej na terenach nie będących terenami publicznymi.
16	14.10.2022	Osoba fizyczna	1. Poparcie dla zagospodarowania terenu wzdłuż Stawów Pęcickich do celów rekreacyjno-spacerowych, łącznie z budową w tych okolicach ścieżek rowerowych. 2. Poparcie dla utrzymania zaproponowanego w planie podziału z pozostawieniem	Tereny położone wzdłuż Stawów Pęcickich	Tereny ZP oraz teren UZ (oznaczenie w Studium) położony poza obszarem planu.		1, 2 - nieuwzględniona			<u>Uwaga 1 i 2</u> - ze względu na liczne zmiany w sposobie zagospodarowania terenu oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy a także pozwolenia na budowę, oraz w związku z licznymi sprzeciwami dla realizacji na tych terenach zieleni publicznej, nie ma możliwości uwzględnienia tej uwagi.

			części terenów oznaczonych w studium UZ bez zabudowy, tj. pod tereny zielone i parki.							Ponadto część uwagi jest bezzasadna, gdyż dotyczy terenu położonego poza obszarem planu.
18	14.10.2022	Osoba fizyczna	1. Doprecyzowanie lokalizacji miejsc postojowych dla terenów MN na terenie własnej działki a dla terenów 1U i 2U na terenie własnej działki i/lub na publicznych miejscach postojowych określonych na za zgodą zarządcy drogi publicznej. 2. Wniosek o doprecyzowanie lub usunięcie zapisu „Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego również na innych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi”.	Dz. ew. nr: 556/4, 561 oraz dz. ew. nr: 468/2, 472, 471/1, 471/2, 471/3, 471/4, 471/5, 471/6, 510, 511, 556/1, 556/2, 556/3, 556/4, 556/5, 557, 559, 560, 561, 562	1KDW, 1ZP, 2ZP	1 – częściowo uwzględniona	2 – nieuwzględniona 1 – częściowo uwzględniona			<u>Uwaga 1</u> – Plan zawiera ustalenie, że miejsca do parkowania muszą być sytuowane „na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja”. Dla terenów 2U i 3U dodatkowo dopuszczono bilansowanie miejsc parkingowych wyłącznie na terenie drogi 11KDD, co jest zgodne ze stanem istniejącym. <u>Uwaga 2</u> – Pozostawiono zapis, który umożliwi np. realizację infrastruktury technicznej na terenach nie będących terenami publicznymi.
II WYŁOŻENIE										
1.	2023-02-20	Osoba fizyczna	1. Dokonanie zmian zapisu §28 w zakresie wykreślenia w punkcie d), c), e), f) oraz g) wyrażenia „z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań” w celu ujednoczenia części rysunkowej planu z częścią opisową.	Dz. ewid. Nr 572 oraz 468/2, obręb Pęcice	Teren 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo			W projekcie planu preredagowano zapisy §28, jednak nie w brzmieniu zaproponowanym w uwadze. Dostosowano zapisy do ustaleń zawartych na rysunku planu.
2.	2023-02-23	Osoba	1. Wniosek o zmianę w planie	Dz. ewid.	5MN	-	uwaga			Brak możliwości ustalenia

		fizyczna	zagospodarowania przestrzennego minimalnej powierzchni działki z 1000 m ² na 600 m ² .	Nr 515 oraz 468/2, obręb Pęcice			niewuzględniona			mniejszej powierzchni działki niż 1000 m ² ze względu na ustalenia Studium.
			2. Wnoszący uwagę zauważa, że tzw. opłata planistyczna jest zdecydowanie zbyt wysoka. Uzasadnienie: opłata jest zbyt wysoka, szczególnie biorąc pod uwagę czas opracowania planu przestrzennego obszaru „Agricola” (mija 12 rok od momentu podjęcia Uchwały o przystąpieniu). Przez ten czas wiele inwestycji budowlanych na tych terenach było wstrzymywanych i niemożliwych do realizacji. Blokowało to możliwość pozyskania środków finansowych, przeprowadzenia inwestycji budowlanych na cele własne. Myślę, że niewiele osób zdecydowało się przez ten czas na sprzedaż nieruchomości o statusie działki rolnej, gdyż ceny były zdecydowanie niższe niż działek budowlanych. Dodatkowo przez ten czas płacone były zobowiązania podatkowe na rzecz gminy z tytułu posiadania nieruchomości na rzeczonych obszarach.			uwaga uwzględniona częściowo	uwaga niewuzględniona częściowo			Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Zmieniono wysokość stawki planistycznej na 20%. Należy jednak zwrócić uwagę, że opłata ta pobierana jest tylko w momencie zbycia działki i wyłącznie w sytuacji, gdy nastąpił wzrost jej wartości na skutek uchwalenia planu. Jeśli sprzedawana działka (przed uchwaleniem planu) miała podobną wartość co po jego uchwaleniu np. na działce tej była już zrealizowana zabudowa lub działka posiadała wydaną tzw. decyzję WZ to wówczas spodziewać się można, że opłata planistyczna nie będzie w ogóle naliczona. Co więcej w trakcie całego okresu sporządzania planu nie istniała „blokada” dla realizacji inwestycji na podstawie tzw. decyzji WZ (decyzje były wydawane), a wysokość pobieranego podatku od nieruchomości na rzecz gminy uzależniona była od rodzaju użytku (w sytuacji, gdy mówimy o działkach rolnych podatek był stanowczo niższy niż pobierany od gruntów zabudowanych).
3.	2023-02-27	Osoba	1. Wniosek o zmianę tzw. stawki	Dz. ewid.	Tereny MN	uwaga	uwaga			Zmieniono wysokość stawki

		fizyczna	<p>planistycznej z 30% na nie wyższą niż 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN, U. Uzasadniając tę prośbę m.in. tym, że;</p> <p>- stosowanie maksymalnej stawki w wysokości 30% jest nieuzasadnione ponieważ projekt planu nie stanowi wartości dodanej w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu i wydanych już decyzji o warunkach zabudowy. W praktyce plan miejscowy opisuje stan istniejący i jest zgodny z wydanymi decyzjami o WZiZT dla niezabudowanych działek;</p> <p>- w innych projektach MPZP na terenie gminy Michałowice między innymi dla obszaru „OSTOJA”, czy „GRANICZNA” zostały przyjęte niższe stawki i wynoszące 20%.</p> <p>Mając na uwadze powyższe przyjęcie maksymalnej stawki 30% jest zawyżone i niesprawiedliwe.</p>	Nr 595 oraz 468/2, obręb Pęcice	oraz U	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona częściowo			<p>planistycznej na 20%.</p> <p>Należy jednak zwrócić uwagę, że opłata ta pobierana jest tylko w momencie zbycia działki i wyłącznie w sytuacji, gdy nastąpił wzrost jej wartości na skutek uchwalenia planu. Jeśli sprzedawana działka (przed uchwaleniem planu) miała podobną wartość co po jego uchwaleniu np. na działce tej była już zrealizowana zabudowa lub działka posiadała wydaną tzw. decyzję WZ to wówczas spodziewać się można, że opłata planistyczna nie będzie w ogóle naliczona.</p>
4.	2023-02-28	Mieszkańcy i właściciele działek położonych na terenie Osiedla Agricola w Pęcicach	<p>1. Wniosek o zmianę tzw. stawki planistycznej z 30% na nie wyższą niż 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN, U. Uzasadniając tę prośbę m.in. tym, że;</p> <p>- stosowanie maksymalnej stawki w wysokości 30% jest nieuzasadnione ponieważ projekt planu nie stanowi wartości dodanej w stosunku do</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo			<p>Zmieniono wysokość stawki planistycznej na 20%.</p> <p>Należy jednak zwrócić uwagę, że opłata ta pobierana jest tylko w momencie zbycia działki i wyłącznie w sytuacji, gdy nastąpił wzrost jej wartości na skutek uchwalenia planu. Jeśli sprzedawana działka (przed uchwaleniem planu) miała podobną wartość co po jego</p>

		*	istniejącego zagospodarowania terenu i wydanych już decyzji o warunkach zabudowy. W praktyce plan miejscowy opisuje stan istniejący i jest zgodny z wydanymi decyzjami o WZiZT dla niezabudowanych działek; - w innych projektach MPZP na terenie gminy Michałowice między innymi dla obszaru „OSTOJA”, czy „GRANICZNA” zostały przyjęte niższe stawki i wynoszące 20%. Mając na uwadze powyższe przyjęcie maksymalnej stawki 30% jest zawyżone i niesprawiedliwe.							uchwaleniu np. na działce tej była już zrealizowana zabudowa lub działka posiadała wydaną tzw. decyzję WZ to wówczas spodziewać się można, że opłata planistyczna nie będzie w ogóle naliczona.
5.	2023-02-28	Osoba fizyczna	1. Pozostawienie obszaru ZP przy stawach (brak zmiany terenu na ZN) w celu pozostawienia Gminie możliwości budowy w przyszłości ścieżki rowerowej lub alei spacerowej wzdłuż stawu i dalej do Pruszkowa. Jedyne przejście do Pruszkowa przebiega aktualnie przy ruchliwej ul. Pęcickiej i nie jest bezpieczne ani przyjemne. Pieszka trasa wzdłuż stawu byłaby bezpieczną alternatywą dla ruchu pieszego w kierunku Pruszkowa. Proszę zatem o przedłożenie interesu wszystkich mieszkańców terenu nad interes kilku właścicieli nieruchomości przy stawach. 2. Włączenie do planu Agricoli	Pas zieleni wzdłuż Stawów Pęcickich oraz teren sąsiadujący z planem od strony wschodniej.	Obszar objęty opracowaniem w zakresie terenów Zn.	-	uwaga nieuwzględniona			Ze względu na liczne zmiany w sposobie zagospodarowania terenu oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy, a także pozwolenia na budowę, oraz w związku z licznymi sprzeciwami dla realizacji na tych terenach zieleni publicznej, nie ma możliwości uwzględnienia tej uwagi.
						-	uwaga			Uwaga jest bezzasadna. Nie

			ulicy Stawowej jako przedłużenia osiedla i objęcie terenu ulicy Stawowej zabudową jednorodziną.				nieuwzględniona			dotyczy obszaru planu, co do którego prowadzona jest niniejsza procedura. Dotyczy sąsiedniego planu.
			3. Załączona do planu mapa jest nie aktualna, nie zawiera istniejących instalacji na ulicy Stawowej, jest tam prąd, gaz, planowana instalacja wod-kan.			-	uwaga nieuwzględniona			Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Zgodnie z przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych (w tym mapy), wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego, powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania tego planu. Ze względu na długi okres opracowywania projektu planu w trakcie procedury wystąpiono o bardziej aktualne mapy niż te z 2011. Nie uaktualniano jednak map przed drugim wyłożeniem.
6.	2023-02-28	Mieszkańcy i właściciele działek położonych na terenie Osiedla Agricola w Pęcicach wg załączonych podpisów (32	1. Wniosek o zmianę tzw. stawki planistycznej z 30% na nie wyższą niż 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN, U. Uzasadniając tę prośbę m.in. tym, że; - stosowanie maksymalnej stawki w wysokości 30% jest nieuzasadnione ponieważ projekt planu nie stanowi wartości dodanej w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu i wydanych już decyzji o warunkach zabudowy. W praktyce plan miejscowy opisuje	Cały obszar planu	Cały obszar planu	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo			Zmieniono wysokość stawki planistycznej na 20%. Należy jednak zwrócić uwagę, że opłata ta pobierana jest tylko w momencie zbycia działki i wyłącznie w sytuacji, gdy nastąpił wzrost jej wartości na skutek uchwalenia planu. Jeśli sprzedawana działka (przed uchwaleniem planu) miała podobną wartość co po jego uchwaleniu np. na działce tej była już zrealizowana zabudowa lub działka posiadała wydaną tzw. decyzję WZ, czy pozwolenie na

		podpisy)	stan istniejący i jest zgodny z wydanymi decyzjami o WZiZT dla niezabudowanych działek; - w innych projektach MPZP na terenie gminy Michałowice między innymi dla obszaru „OSTOJA”, czy „GRANICZNA” zostały przyjęte niższe stawki i wynoszące 20%. Mając na uwadze powyższe przyjęcie maksymalnej stawki 30% jest zawyżone i niesprawiedliwe.							budowę to wówczas spodziewać się można, że opłata planistyczna nie będzie w ogóle naliczona.
7.	2023-02-28	Osoba fizyczna	1. Wniosek o włączenie do planu Agricoli ulicy Stawowej jako przedłużenia osiedla i objęcie terenu ulicy Stawowej zabudową jednorodzinną na zasadzie dobrosąsiedztwa. 2. Załączona mapa do planu jest nieaktualna, nie zawiera istniejących instalacji na ulicy Stawowej, jest tam prąd i gaz, planowana instalacja wod-kan.	Pas zieleni wzdłuż Stawów Pęcickich oraz teren sąsiadujący z planem od strony wschodnie j.	Obszar objęty opracowaniem w zakresie terenów Zn.	-	uwaga nieuwzględniona			Uwaga jest bezzasadna. Nie dotyczy obszaru planu, co do którego prowadzona jest niniejsza procedura. Dotyczy sąsiedniego planu.
						-	uwaga nieuwzględniona			Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Zgodnie z przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych (w tym mapy), wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego, powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania tego planu. Ze względu na długi okres opracowywania projektu planu w trakcie procedury wystąpiono o bardziej aktualne mapy niż te z 2011. Nie uaktualniano jednak map przed drugim wyłożeniem.

			3. Wniosek o pozostawienie obszaru ZP przy stawach w celu pozostawienia Gminie możliwości budowy w przyszłości ścieżki rowerowej lub alei spacerowej wzdłuż stawu i dalej do Pruszkowa. Wniosek o przedłożenie interesu wszystkich mieszkańców terenu nad interes kilku właścicieli nieruchomości przy stawach.			-	uwaga nieuwzględniona			Ze względu na liczne zmiany w sposobie zagospodarowania terenu oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy, a także pozwolenia na budowę, oraz w związku z licznymi sprzeciwami dla realizacji na tych terenach zieleni publicznej, nie ma możliwości uwzględnienia tej uwagi.
--	--	--	---	--	--	---	----------------------------------	--	--	---

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - 1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
 - 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
 - 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
 - 4) planowanie i organizację zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023r. poz. 537) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).
3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 1, określają uchwalone przez Radę Gminy Michałowice strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.
4. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w pkt 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.).
6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Gminy Michałowice.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Michałowice na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część A

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XI/110/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów, zmienionej Uchwałą Nr XXIV/288/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października 2020 r. oraz uchwałą Nr XLVIII/510/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r.

Dla obszaru objętego projektem planu obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze objętym opracowaniem. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część A nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, przyjętego Uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium, dla terenów oznaczonych symbolem ZN – tereny otwarte w ciągu rzek/pasma zieleni/oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów wskazano zielen naturalną. Ponadto zgodnie z wytycznymi do planów miejscowych, określonymi dla terenów M2, doprecyzowano granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZN) w Pęcicach przy Stawach Pęcickich, oznaczoną na rysunku Studium, którą przesunięto nie dalej jednak niż do 20 m od granicy Stawów Pęcickich. W związku z powyższym wskazanie w planie miejscowym terenu zieleni naturalnej oraz doprecyzowanie granicy zabudowy mieszkaniowej z terenami zieleni przy Stawach Pęcickich nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

Projekt planu miejscowego obejmuje obszar położony w zachodniej części gminy, w obrębie Pęcice, przy granicy z miastem Pruszków, którego powierzchnia wynosi ok. 18,1 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Plan miejscowy ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, usług zdrowia, zieleni naturalnej, komunikacji pieszo-rowerowej, infrastruktury technicznej, dróg publicznych

klasy dojazdowej oraz obsługi komunikacji. Takie funkcje wynikają z planów inwestycyjnych gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejący układ drogowy, wprowadza nowe drogi dojazdowe;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parametry dróg publicznych umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Nr XV/187/2016 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych

z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.):

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. ze 2022 r. poz. 503 z zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Michałowice podjęła Uchwałę Nr XI/110/2011 w dniu 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego (grudzień 2011 r.);
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego;
- 7) Rada Gminy Michałowice podjęła uchwałę Nr XXIV/288/2020 w dniu 14 października 2020 r. zmieniającą uchwałę nr XI/110/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów, dzielącą obszar planu na część A, B, C, D,

- 8) ogłoszeniem z dnia 24 sierpnia 2023 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 września 2022 r. do 26 września 2022 r. oraz zorganizowano w dniu 19 września 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 14 października 2022 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,
- 10) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 20 uwag, które zostały rozpatrzone,
- 11) Rada Gminy Michałowice podjęła uchwałę Nr XLVIII/510/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r. zmieniającą uchwałę Nr XI/110/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w zakresie zmiany załącznika graficznego do uchwały,
- 12) ogłoszeniem z dnia 11 stycznia 2023 r. ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 stycznia 2022 r. do 10 lutego 2023 r. oraz zorganizowano w dniu 30 stycznia 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 13) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 28 lutego 2023 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,
- 14) do wyłożonego ponownie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 8 uwag, które zostały rozpatrzone,
- 15) przedstawiono Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa” część A.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.