

UCHWAŁA NR ____ / ____ /2020
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia _____ 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice
obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły,
fragmenty „A” i „B”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą nr XXXIX/370/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły oraz uchwałą nr Rady Gminy Michałowice z dnia w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/370/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2”, Rada Gminy Michałowice 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragmenty „A” i „B”, zwany dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Treścią załącznika graficznego są:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku dworskiego w Regułach;
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2019 r. poz. 1309, 1571, 1696, 1815

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice;
 - 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak określenia ich w granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć niestanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 metra;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 10) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 11) ciągu pieszo - jezdny — należy przez to rozumieć teren publiczny lub wewnętrzny, służący dla ruchu pieszego, rowerowego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, wraz ze ścieżkami rowerowymi, urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, bez konieczności wydzielania chodników.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) UZP - teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej;
- 2) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 3) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

- 4) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 5) KPJ – teren ciągu pieszo – jezdni.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

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

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:
 - a) stosowanie na elewacji budynków wyłącznie barw stonowanych i pastelowych,
 - b) stosowanie na elewacjach budynków maksymalnie 4 barw w sposób odzwierciedlający tektonikę (rozrzeźbienie) elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
 - c) stosowanie pokrycia dachów w odcieniach brązu i czerwieni, w tym barw ceglanych oraz zieleni i szarości,
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych, parkingów, dojeżdż pieszych i dojazdów niewydzielonych do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,2 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów żelbetonowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m w rzucie poziomym od gazociągów,
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 9. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ~~i tablic reklamowych~~ ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu urządzeń reklamowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku dworskiego w Regułach, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1 obowiązuje nakaz zachowania elementów historycznego rozplanowania i kompozycji przestrzennej parku oraz zieleni.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych ustanawiających ten obszar.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Na terenach oznaczonych symbolami ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: UZP, ZP - 2000 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki na terenach wymienionych w ust. 1: UZP, ZP – 30 m.
3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru zdrenowanego.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.
3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
4. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 3, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustanawiających ten obszar.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDZ i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny,
- 3) ciągi oznaczone symbolami KPJ stanowią ~~ogólnodostępne~~ publiczne lub wewnętrzne ciągi komunikacyjne;

- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów niewyznaczonych winna być nie mniejsza niż:
 - 5 m dla dojazdów o maksymalnej długości 50 m,
 - 8 dla dojazdów o długości przekraczającej 50 m,
 - b) dla dojazdów niewyznaczonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla usług – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ i KDD oraz ciągów oznaczonych symbolami KPJ;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji studni, w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci zbiorczej i pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz podziemnych zbiorników przeciwpożarowych,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych;
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej, z

- zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
- d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE);
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, przy zastosowaniu paliw i technologii dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych, w tym w zakresie ograniczenia stosowania wysokoemisyjnych źródeł ciepła,
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa i zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży oraz usług hotelarskich w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli),
 - b) dopuszczony profil usług - sport i rekreacja, oświata i edukacja, w tym ośrodek konferencyjno - szkoleniowy, odnowa biologiczna i rehabilitacja, kultura, ochrona zdrowia i opieka społeczna, gastronomia,
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, ~~oraz usług gastronomicznych,~~
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna 3 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić ~~20-27~~ m.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10 m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: ciąg pieszo - jezdny,
- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: 5 m.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, ~~dla terenów:~~

- 1) dla terenów UZP – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1 – 0%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 24. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmujący obszar Reguły, uchwalony na podstawie uchwały nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragmenty „A” i „B”

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z Uchwałą nr XXXIX/370/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” uchwałą nr _____ Rady Gminy Michałowice z dnia _____ w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/370/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2”.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto część obrębu geodezyjnego Reguły (północna część gminy Michałowice), położoną pomiędzy ulicą Wiejską. a torami kolejki WKD. Ogólna powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 10,28 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Prowadzona procedura planistyczna stanowi zmianę obowiązującego w obszarze planu miejscowego, który został uchwalony przez Radę Gminy Michałowice w 2002 r. Plan ten zaczął obowiązywać przed przyjęciem nowego studium w 2011 r. Kierunki polityki przestrzennej wskazane w tym dokumencie odbiegają od przyjętego w planie przeznaczenia terenów. W ustaleniach planu wskazano rozległe tereny do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej, które według kierunków polityki przestrzennej gminy zostały znacząco ograniczone, na rzecz rezerw terenowych do rozwoju zieleni urządzonej, z niewielkim udziałem obiektów usługowych. Realizacja zagospodarowania na podstawie planu obowiązującego tym samym prowadziła do naruszenia kierunków rozwoju gminy wskazanych w studium. Konieczność zmiany planu ze względu na ustalenia studium umożliwi również dostosowanie ustaleń planu miejscowego do zmienionych przepisów prawa określających wymagany zakres planu miejscowego oraz dostosowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych do zapotrzebowania.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- UZP - teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej;
- ZP - teren zieleni urządzonej;
- WR – teren rowu melioracyjnego;
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KPJ – teren ciągu pieszo – jezdnego.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Reguły (uchwała nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z 21

marca 2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2 czerwca 2002 r. nr 143 poz. 3161).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar objęty granicami opracowania stanowi tereny byłego Instytutu Warzywnictwa. W chwili obecnej na przeważającej części opracowania w użytkowaniu gruntów dominują nieużytki rolnicze. Wyjątek stanowią tereny w północno – wschodniej części (rejon ulicy Wiejskiej) gdzie zostały zachowane obiekty związane z ogrodnictwem (szklarnie) oraz kilka budynków o funkcji mieszkaniowej.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zostało zatwierdzone na podstawie uchwały Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium obszar planu znalazł się w następujących strefach funkcjonalno - przestrzennych:

UZ – tereny usług i zieleni urządzonej.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- obiekty i zespoły usługowe (w tym służące celom publicznym, jak placówki naukowe i edukacyjne, opiekuńczo-lecznicze i oświatowe), a także centra konferencyjne, rozrywkowe, kulturalne wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;
- hotele;
- tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne;
- tereny zieleni urządzonej;
- zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia;
- wody płynące i zbiorniki wodne;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,8.
- maksymalna wysokość budynków – 12 m.
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- usługi towarzyszące, w tym centra rozrywkowe, usługi gastronomiczne i turystyczne uzupełniające i wzbogacające podstawowe użytkowanie,
- obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo usługowe o powierzchni sprzedaży do 400m²,
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- warunki zabudowy i inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu;
- w przypadku przesunięcia przebiegu projektowanej obwodnicy Sokołowa KDZ pomiędzy ul. Parkową KDL a ul. Sokołowską KDL w kierunku północnym, należy doprecyzować północne granice wyznaczonych terenów usługowych (UZ);

- doprecyzować północną granicę zabudowy usługowej UZ (z terenami ZN) w Pęcicach przy Stawach Pęcickich, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie - nie dalej jednak niż do 20m od granicy Stawów Pęcickich, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych; należy utrzymać możliwość przejścia pieszego do Stawów Pęcickich na osi Alei Kasztanowej;
- wymogi w zakresie warunków zabudowy i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK, a także zachowania istniejących zadrzewień, oraz zabezpieczenia gleby, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;

ZP – tereny zieleni urządzonej.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- tereny zieleni urządzonej z dostępem publicznym (w tym: skwery i parki osiedlowe, ponadlokalne parki gminne);
- zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia;
- wody płynące i zbiorniki wodne;
- urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- urządzenia i obiekty terenowe związane ze sportem i rekreacją;
- ogródki jordanowskie;
- utrzymanie istniejących terenów rolniczych oraz użytków zielonych;
- drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- ustalając przeznaczenie terenu zgodne z kierunkami dopuszczalnymi należy zachować zasadę oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.
- zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz zapewnienia ochrony terenów o dużej wartości przyrodniczo-krajobrazowej, w szczególności zachowania cennych zbiorowisk flory i fauny.
- lokalizacja urządzeń terenowych sportowo- rekreacyjnych nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania.
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu

zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna". Granice zbiornika i jego zasoby nie są rozpoznane. Nie ma tym samym możliwości precyzyjnego określenia zasadności uwzględnienia jego ochrony w granicach planu i tym bardziej określenia szczegółowych zasad ochrony jego zasobów wodnych. Zbiornik jest jedynym obszarem obejmującym granicami obszar opracowania. Dla zbiornika wskazano nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

W obszarze planu występują gleby rolne klas bonitacyjnych I – III, które na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Grunty te uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze planistycznej nad sporządzeniem planu obowiązującego. Przygotowanie wniosku dodatkowego nie było konieczne.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w tych terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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

W granicach planu znajdują się relikty parku dworskiego w Regułach objęte ochroną w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku dworskiego w Regułach w ustaleniach planu wprowadzono nakaz zachowania elementów historycznego rozplanowania i kompozycji przestrzennej parku oraz zieleni.

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

Jedyne ograniczenia inwestycyjne w obszarze opracowania wynikają z jego położenia w zasięgu granic obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068, ze zmianami). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i

zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i komercyjną funkcją usługową oraz rozbudową terenów zieleni urządzonej o charakterze publicznym. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych oraz zieleni urządzonej. Ilość środków niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji publicznych, zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, nie przekracza zakładanych dochodów budżetu gminy. Realizacja zamierzonych działań inwestycyjnych nie będzie wymagać pozyskania środków z innych zadań przeprowadzanych w gminie lub zaangażowania środków zewnętrznych.

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

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność gminy Michałowice (wydzielone geodezyjnie działki drogowe) oraz Skarbu Państwa. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych, opisanych we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia konieczne będzie pozyskanie gruntów od Skarbu Państwa. Szczególnie dotyczy to gruntów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych w planie oraz zieleni urządzonej o charakterze publicznym. Pozyskanie gruntów z zasobu Skarbu Państwa na cele publiczne nie będzie powodować obciążeń budżetowych gminy.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne, infrastrukturą wodno–kanalizacyjną oraz rozbudową zespołów zieleni urządzonej. W planie przewidziano odpowiednie rezerwy terenowe na te cele.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane również w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości, które mogą funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

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

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDD wraz z ich częściami przylegającymi do granic planu oraz innymi drogami publicznymi bezpośrednio z nim graniczącymi. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Wójt Gminy Michałowice sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt

określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

Uwagi zgłoszone w terminie wskazanym w cytowanym wcześniej ogłoszeniu wskazywały na powstające w obszarze planu konflikty przestrzenne oraz brak pełnej zgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaistniałe konflikty wskazywały na rozbieżności pomiędzy stanowiskiem osób zamieszkujących obręb Reguły oraz inwestora chcącego zintensyfikować zagospodarowanie terenów stanowiących jego własność. Interes publiczny w tym przypadku wskazywał na konieczność uwzględnienia rozwoju zabudowy w kierunku form o ograniczonej intensywności, co jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w studium. W celu uniknięcia rozwoju powstających konfliktów Rada Gminy podjęła uchwałę dzielącą obszar planu na fragmenty, co umożliwiło skierowanie do uchwalenia części planu (fragmenty „A” i „B”) nie zawierającej niezgodności z obowiązującym studium. Pozostała część planu (fragment „C”) będzie podlegać ponowieniu czynności proceduralnych.

Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Michałowice i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Gminy Michałowice uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i związaną z działalnością gospodarczą, w tym handlu. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych i publicznych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Drogi oznaczone w planie symbolami KDZ umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Powiązania

przestrzenne i funkcjonalne obszaru planu z pozostałymi częściami gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym realizowane są również za pośrednictwem dróg publicznych graniczących z obszarem planu. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwi swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwi połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym. Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i działalnością gospodarczą będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

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

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2016 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Michałowice na podstawie uchwały nr XV/187/2016 z 20 czerwca 2016 r. Sporządzenie projektu planu, który jest zmianą planu obowiązującego podlegającego analizie jest zgodne z wnioskami w niej określonymi. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo

wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Powierzchnia planu i przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać nadmiernie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając jednocześnie miejsce i termin przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz termin składania uwag,
- e) po podziale obszaru planu na etapy skierowano do uchwalenia część planu,
- f) rozstrzygnięcie uwag nie powodowało konieczności ponowienia procedury planistycznej dla obszaru wskazanego do uchwalenia

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie uchwały nr _____ Rady Gminy Michałowice z dnia _____. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293).



GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „WIEJSKA - CZĘŚĆ 2” NA TERENIE OBREBU GEODEZYJNEGO REGULY, FRAGMENTY "A" I "B"

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR

RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA

SKALA 1:1000



Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- UZP - teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KPJ - teren ciągu pieszo – jezdnego

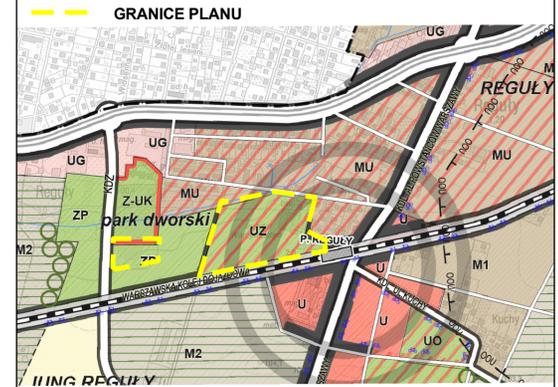
Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- granicz sfery ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku dworskiego w Regulach

Oznaczenia informacyjne:

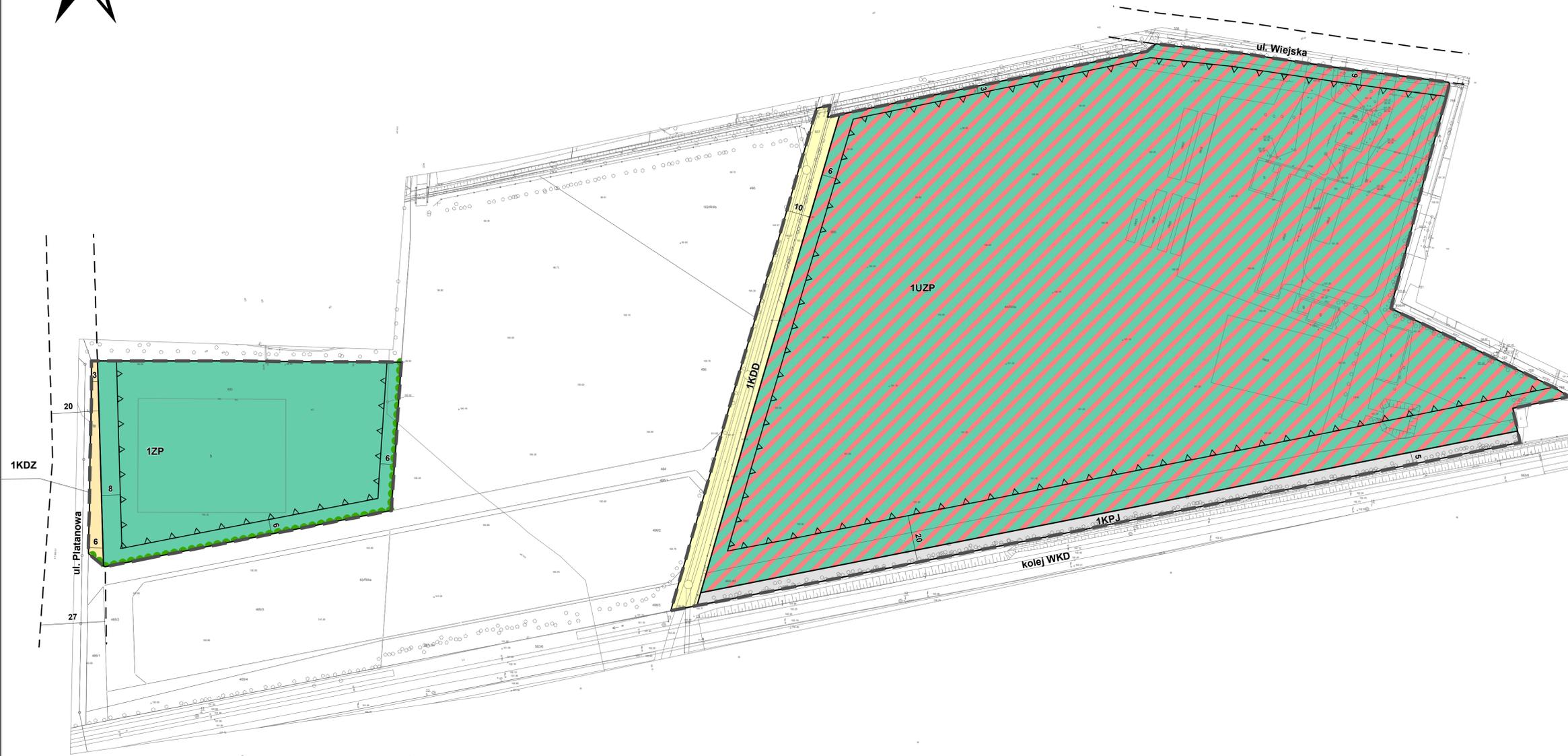
- proponowane linie rozgraniczające dróg poza granicami planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE



LEGENDA

- GRANICA GMINY
- ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY:
 - CENTRA OBSZARÓW PRIORYTETOWYCH
 - CENTRA OBSZARÓW WSPOMAGAJĄCYCH
 - CENTRA OBSZARÓW KRYSZTAŁIZUJĄCYCH
 - CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
- TERENY ZAINWESTOWANE:
 - M1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - M2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ NA BAZIE DAWNYCH WSI
 - M3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ SIEDLISKOWEJ NA BAZIE DAWNYCH WSI
 - M4 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ
 - MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
 - U - TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
 - ZUK - TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI KULTURY
 - UO - TERENY USŁUG OSWIATY
 - UZ - TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDZONEJ
 - UO - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
 - UG/M - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ ORAZ TERENY MIESZKANIOWE
 - P - TERENY PRZEMYSŁOWE, PRODUKCYJNE
- TERENY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH:
 - R - TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
 - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZR - TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ - PERSPEKTYWICZNE REZERWY ROZWOJOWE NA CELE INWESTYCJI REKREACYJNYCH W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
 - ZN - TERENY OTWARTE W CIĄGU RZEK (PASMIA ZIELENI) ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
 - ZD - TERENY OGRODKÓW DZIAŁKOWYCH
 - ZL - TERENY LEŚNE
 - ZC - TERENY CMENTARZY
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DO USZCZEGÓLNIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- KOMUNIKACJA:
 - TK - TERENY KOLEI WKD
 - ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WKD
 - TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
 - KLASY DRÓG I ULIC:
 - S - EKSPRESOWE
 - OP - GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - G - GŁÓWNE
 - Z - ZBIORCZE
 - L - LOKALNE
 - PROJEKTOWANE CIĄGI PIESZO - ROWEROWY
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAZNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- PRZEBIEG ORWIDNICY PĘDZI (SOKÓŁOWA DO USZCZEGÓLNIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO)
- UCIĄŻLIWOŚĆ:
 - OP - OBSZAR UCIĄŻLIWOŚCI HARMASOWEJ LOTNISKA OKĘCIE
 - G - GŁÓWNE
 - Z - ZBIORCZE
 - L - LOKALNE
 - STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
- SRÓDOWISKO PRZYRODNICZE:
 - ALEJE ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU
 - ALEJE DRZEW DO OCHRONY
 - GRUPY DRZEW DO OCHRONY
 - ALEJE DRZEW - GŁÓWNE POWIĄZANIA TERENÓW ZIELENI
 - WODY POWIERZCHNIOWE
 - RZĘKI
 - PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE
- MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ:
 - TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
 - TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
 - TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ:
 - WARSZAWSKI OBSZAR OCHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - KOMORÓW - OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
 - ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE (WSI KOMORÓW I STAWY PĘCICKIE)
 - OBSZARY ZAGROZENIA POWODZIĄ (WODA O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%)
 - GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
 - UKŁAD URBANISTYCZNY OSIEDLA "STRZECHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB.
- INŻYNIERIA MIEJSKA:
 - STACJA UZDATNIANIA WODY
 - PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA, ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA



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

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragmenty „A” i „B”** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	14.02.20	osoby fizyczne	1. uwzględnienie w projekcie planu pełnej ochrony parku zabytkowego wskazanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym w zakresie wpisu do ewidencji zabytków oraz ochrony archeologicznej wraz z rezygnacją ze wskazywania drogi zbiorczej przebiegającej przez ten park oraz rezygnacji z przeznaczania terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i usług 2. wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu lokalizacji parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy	Obszar planu	Tereny MN, ZP, UZP, KDD, KDZ	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	1. uwaga zostaje uwzględniona w zakresie dostosowania ustaleń projektu planu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, tj. zmiany przeznaczenia terenów MN na cele zieleni urządzonej. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych skutkować będzie również brakiem zasadności wskazywania dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD. Rezygnacja z dopuszczenia realizacji w zespołach zieleni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomi nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. Dopuszczone formy zabudowy usługowej mają na celu poprawę warunków rekreacji, są zgodne

			<p>mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD</p> <p>4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 na 1 mieszkanie (z ustalonej w projekcie na 1 miejsce) oraz 4 na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca)</p> <p>5. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych na ciągi piesze i rowerowe lub w przypadku nieuwzględnienia uwagi w tym zakresie zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>6. wprowadzić zmianę w ustaleniach par. 19 pkt. 2 lit. a w treści „zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, usług hotelarskich, w tym także w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli) oraz garaży”</p> <p>7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP:</p> <p>a) zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych</p>						<p>z obowiązującym studium i uzyskały zgodę Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada umocowaniu prawnemu ochrony zabytków, poszerzenie tej ochrony nie ma tym samym uzasadnienia formalnego. W zakresie drogi KDZ nie ma możliwości rezygnacji z jej wyznaczenia ze względu na fakt, że w projekcie planu wskazuje się jedynie część jej pasa drogowego, który jest niezbędny do urządzenia drogi wraz z jej częścią znajdującą się poza granicami planu. Likwidacja drogi nie spowoduje tym samym braku jej realizacji, a jedynie trudności techniczne w jej urządzeniu. Dodatkowo przebieg drogi został zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu – droga nie ma negatywnego wpływu na założenie parkowe, a jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do terenów publicznych związanych z obsługą zespołów zieleni parkowej</p> <p>2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych.</p> <p>3. proponowana zmiana wykracza poza regulowany przepisami prawa zakres planu miejscowego. Dopuszczenie wjazdu na drogę publiczną odbywa się na podstawie przepisów odrębnych.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3)</p> <p>c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01)</p> <p>d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%)</p> <p>c) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%)</p> <p>8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)</p>						<p>Wprowadzenie zakazu obsługi terenu z dróg wskazanych w planie oraz innych dróg publicznych położonych poza jego granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione obowiązującymi przepisami prawa</p> <p>4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy</p> <p>5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8</p> <p>6, 7. uwzględnienie uwag spowodowałoby zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiłoby jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami. Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszącym zespołom zieleni urządzonej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie i wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaostrożenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.</p>
2.	04.02.20	Willa Developer Reguly Sp. z o.o.	Wniosek o podjęcie rozmów z przedstawicielami firmy oraz	Teren 1UZP	Teren 1UZP		X	X	Uwaga wybiega poza prowadzoną procedurę planistyczną.

		05-230 Kobyłka, Al. Jana Pawła II 29	rezygnacja z prowadzenia dwóch procedur planistycznych dotyczących terenu będącego własnością składającego uwagę, w tym w zakresie rezygnacji z planowanej lokalizacji apartamentu, przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz realizacji parkingów i usług podstawowych dla mieszkańców Regul							Prowadzenie rozmów z właścicielem przedmiotowego terenu nie jest przedmiotem sporządzanego planu. Propozycje zagospodarowania terenu nie są zgłoszone w formie uwagi i wybiegają poza zakres dopuszczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice form zagospodarowania przedmiotowego terenu.
3.	27.01.20	Remigiusz Weinar WILLA DEVELOPE R 05-250 Radzymin, Al., Armii Krajowej 4 lok. U2	Zmiana przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej wraz z lokalizacją innych form zagospodarowania, zgodnie z prowadzonymi rozmowami z mieszkańcami Regul	Teren 1UZP	Teren 1UZP		X		X	Prowadzone przez właściciela przedmiotowego terenu rozmowy nie są elementem prowadzonej procedury planistycznej. Wnoszone w uwadze formy zagospodarowania terenu są niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, szczególnie w zakresie dopuszczenia realizacji na nim zabudowy mieszkaniowej.
4.	14.02.20	osoba fizyczna	1. uwzględnienie w projekcie planu pełnej ochrony parku zabytkowego wskazanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym w zakresie wpisu do ewidencji zabytków oraz ochrony archeologicznej wraz z rezygnacją ze wskazywania drogi zbiorczej przebiegającej przez ten park oraz rezygnacji z przeznaczania terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i usług 2. wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu lokalizacji	Obszar planu	Tereny MN, ZP, UZP, KDD, KDDZ	X pkt. 1 (część) , 5, 8 część	X pkt. 1 (część) , 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	X pkt. 1 (część) , 5, 8 część	X pkt. 1 (część) , 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	1. uwaga zostaje uwzględniona w zakresie dostosowania ustaleń projektu planu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, tj. zmiany przeznaczenia terenów MN na cele zieleni urządzonej. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych skutkować będzie również brakiem zasadności wskazywania dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD. Rezygnacja z dopuszczenia realizacji w zespołach zieleni urządzonej usług

			<p>parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD</p> <p>4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 na 1 mieszkanie (z ustalonej w projekcie na 1 miejsce) oraz 4 na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca)</p> <p>5. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych na ciągi piesze i rowerowe lub w przypadku nieuwzględnienia uwagi w tym zakresie zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>6. wprowadzić zmianę w ustaleniach par. 19 pkt. 2 lit. a w treści „zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, usług hotelarskich, w tym także w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli) oraz garaży”</p> <p>7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego</p>					<p>sportu i rekreacji oraz gastronomii nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. Dopuszczone formy zabudowy usługowej mają na celu poprawę warunków rekreacji, są zgodne z obowiązującym studium i uzyskały zgodę Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada umocowaniu prawnemu ochrony zabytków, poszerzenie tej ochrony nie ma tym samym uzasadnienia formalnego. W zakresie drogi KDZ nie ma możliwości rezygnacji z jej wyznaczenia ze względu na fakt, że w projekcie planu wskazuje się jedynie część jej pasa drogowego, który jest niezbędny do urządzenia drogi wraz z jej częścią znajdującą się poza granicami planu. Likwidacja drogi nie spowoduje tym samym braku jej realizacji a jedynie trudności techniczne w jej urządzeniu. Dodatkowo przebieg drogi został zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu – droga nie ma negatywnego wpływu na założenie parkowe a jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do terenów publicznych związanych z obsługą zespołów zieleni parkowej</p> <p>2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych.</p> <p>3. proponowana zmiana wykracza poza regulowany</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>w projekcie planu symbolem UZP:</p> <p>a) zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3)</p> <p>c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01)</p> <p>d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%)</p> <p>c) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%)</p> <p>8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)</p>						<p>przepisami prawa zakres planu miejscowego. Dopuszczenie wjazdu na drogę publiczną odbywa się na podstawie przepisów odrębnych. Wprowadzenie zakazu obsługi terenu z dróg wskazanych w planie oraz innych dróg publicznych położonych poza jego granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione obowiązującymi przepisami prawa</p> <p>4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy</p> <p>5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8</p> <p>6, 7. uwzględnienie uwag spowodowałoby zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiłoby jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami. Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszących zespołom zieleni urządzonej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie i wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaostrzenie ustaleń planu nie ma tym</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.
5.	13.02.20	mieszkańcy Regul wg załączonej listy	<p>1. uwzględnienie w projekcie planu pełnej ochrony parku zabytkowego wskazanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym w zakresie wpisu do ewidencji zabytków oraz ochrony archeologicznej wraz z rezygnacją ze wskazywania drogi zbiorczej przebiegającej przez ten park oraz rezygnacji z przeznaczania terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i usług</p> <p>2. wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu lokalizacji parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD</p> <p>4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 na 1 mieszkanie (z ustalonej w projekcie na 1 miejsce) oraz 4 na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca)</p> <p>5. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych na ciągi piesze i rowerowe lub w przypadku nieuwzględnienia</p>	Obszar planu	Tereny MN, ZP, UZP, KDD, KDZ	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	<p>1. uwaga zostaje uwzględniona w zakresie dostosowania ustaleń projektu planu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, tj. zmiany przeznaczenia terenów MN na cele zieleni urządzonej. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych skutkować będzie również brakiem zasadności wskazywania dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD. Rezygnacja z dopuszczenia realizacji w zespołach zieleni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomii nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. Dopuszczone formy zabudowy usługowej mają na celu poprawę warunków rekreacji, są zgodne z obowiązującym studium i uzyskały zgodę Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada umocowaniu prawnemu ochrony zabytków, poszerzenie tej ochrony nie ma tym samym uzasadnienia formalnego. W zakresie drogi KDZ nie ma możliwości rezygnacji z jej wyznaczenia ze względu na fakt, że w projekcie planu wskazuje się jedynie część jej pasa drogowego, który jest niezbędny do urządzenia drogi wraz z jej częścią znajdującą się poza granicami planu. Likwidacja drogi nie spowoduje tym</p>

			<p>uwagi w tym zakresie zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>6. wprowadzić zmianę w ustaleniach par. 19 pkt. 2 lit. a w treści „zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, usług hotelarskich, w tym także w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli) oraz garaży”</p> <p>7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP:</p> <p>a) zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3)</p> <p>c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01)</p> <p>d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%)</p> <p>c) zwiększyć udział procentowy powierzchni</p>						<p>samym brak jej realizacji a jedynie trudności techniczne w jej urządzeniu. Dodatkowo przebieg drogi został zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu – droga nie ma negatywnego wpływu na założenie parkowe, a jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do terenów publicznych związanych z obsługą zespołów zieleni parkowej</p> <p>2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych.</p> <p>3. proponowana zmiana wykracza poza regulowany przepisami prawa zakres planu miejscowego. Dopuszczenie wjazdu na drogę publiczną odbywa się na podstawie przepisów odrębnych. Wprowadzenie zakazu obsługi terenu z dróg wskazanych w planie oraz innych dróg publicznych położonych poza jego granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione obowiązującymi przepisami prawa</p> <p>4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy</p> <p>5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8</p> <p>6, 7. uwzględnienie uwag spowodowałoby zmianę</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			<p>biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%)</p> <p>8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)</p>							<p>przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiliby jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami. Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszących zespołom zieleni urządzonej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie w wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaostrożenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.</p>
6.	13.02.20	<p>po Zarządcy nieruchomości wspólnych Osiedla Green Park st. Malichy Foksal Nieruchomości Sp. z o.o.</p> <p>00-791 Warszawa, ul. Chocimska 31</p>	<p>1. uwzględnienie w projekcie planu pełnej ochrony parku zabytkowego wskazanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym w zakresie wpisu do ewidencji zabytków oraz ochrony archeologicznej wraz z rezygnacją ze wskazywania drogi zbiorczej przebiegającej przez ten park oraz rezygnacji z przeznaczania terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i usług</p> <p>2. wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu lokalizacji parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>3. dopuszczenia</p>	Obszar planu	Tereny MN, ZP, UZP, KDD, KDZ	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	<p>1. uwaga zostaje uwzględniona w zakresie dostosowania ustaleń projektu planu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, tj. zmiany przeznaczenia terenów MN na cele zieleni urządzonej. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych skutkować będzie również brakiem zasadności wskazywania dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD. Rezygnacja z dopuszczenia realizacji w zespołach zieleni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomi nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. Dopuszczone formy zabudowy usługowej mają na celu poprawę warunków rekreacji, są zgodne z obowiązującym studium i uzyskały zgodę Konserwatora</p>

			<p>realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD</p> <p>4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 na 1 mieszkanie (z ustalonej w projekcie na 1 miejsce) oraz 4 na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca)</p> <p>5. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych na ciągi piesze i rowerowe lub w przypadku nieuwzględnienia uwagi w tym zakresie zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>6. wprowadzić zmianę w ustaleniach par. 19 pkt. 2 lit. a w treści „zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, usług hotelarskich, w tym także w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli) oraz garaży”</p> <p>7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP:</p> <p>a) zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na</p>						<p>Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada umocowaniu prawnemu ochrony zabytków, poszerzenie tej ochrony nie ma tym samym uzasadnienia formalnego. W zakresie drogi KDZ nie ma możliwości rezygnacji z jej wyznaczania ze względu na fakt, że w projekcie planu wskazuje się jedynie część jej pasa drogowego, który jest niezbędny do urządzenia drogi wraz z jej częścią znajdującą się poza granicami planu. Likwidacja drogi nie spowoduje tym samym braku jej realizacji a jedynie trudności techniczne w jej urządzeniu. Dodatkowo przebieg drogi został zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu – droga nie ma negatywnego wpływu na założenie parkowe a jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do terenów publicznych związanych z obsługą zespołów zieleni parkowej</p> <p>2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych.</p> <p>3. proponowana zmiana wykracza poza regulowany przepisami prawa zakres planu miejscowego. Dopuszczenie wjazdu na drogę publiczną odbywa się na podstawie przepisów odrębnych. Wprowadzenie zakazu obsługi terenu z dróg</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3)</p> <p>c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01)</p> <p>d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%)</p> <p>c) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%)</p> <p>8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)</p>							<p>wskazanych w planie oraz innych dróg publicznych położonych poza jego granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione obowiązującymi przepisami prawa</p> <p>4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy</p> <p>5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8</p> <p>6, 7. uwzględnienie uwag spowodowałoby zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiłoby jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami. Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszącym zespołom zieleni urządzonej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie w wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaostrożenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.</p>
7.	13.02.20	osoba fizyczna	1. uwzględnienie w projekcie planu pełnej ochrony parku zabytkowego wskazanej w obowiązującym studium	Obszar planu	Tereny MN, ZP, UZP, KDD, KDZ	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	1. uwaga zostaje uwzględniona w zakresie dostosowania ustaleń projektu planu do studium uwarunkowań i

			<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym w zakresie wpisu do ewidencji zabytków oraz ochrony archeologicznej wraz z rezygnacją ze wskazywania drogi zbiorczej przebiegającej przez ten park oraz rezygnacji z przeznaczania terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i usług</p> <p>2. wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu lokalizacji parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD</p> <p>4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 na 1 mieszkanie (z ustalonej w projekcie na 1 miejsce) oraz 4 na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca)</p> <p>5. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych na ciągi piesze i rowerowe lub w przypadku nieuwzględnienia uwagi w tym zakresie zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy</p>						<p>kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, tj. zmiany przeznaczenia terenów MN na cele zieleni urządzonej. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych skutkować będzie również brakiem zasadności wskazywania dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD. Rezygnacja z dopuszczenia realizacji w zespołach zieleni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomii nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. Dopuszczone formy zabudowy usługowej mają na celu poprawę warunków rekreacji, są zgodne z obowiązującym studium i uzyskały zgodę Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada umocowaniu prawnemu ochrony zabytków, poszerzenie tej ochrony nie ma tym samym uzasadnienia formalnego. W zakresie drogi KDZ nie ma możliwości rezygnacji z jej wyznaczenia ze względu na fakt, że w projekcie planu wskazuje się jedynie część jej pasa drogowego, który jest niezbędny do urządzenia drogi wraz z jej częścią znajdującą się poza granicami planu. Likwidacja drogi nie spowoduje tym samym braku jej realizacji a jedynie trudności techniczne w jej urządzeniu. Dodatkowo przebieg drogi został zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu – droga nie ma negatywnego</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			<p>mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>6. wprowadzić zmianę w ustaleniach par. 19 pkt. 2 lit. a w treści „zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, usług hotelarskich, w tym także w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthotel) oraz garaży”</p> <p>7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP:</p> <p>a) zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3)</p> <p>c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01)</p> <p>d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%)</p> <p>c) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%)</p> <p>8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę</p>						<p>wplywu na założenie parkowe, a jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do terenów publicznych związanych z obsługą zespołów zieleni parkowej</p> <p>2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych.</p> <p>3. proponowana zmiana wykracza poza regulowany przepisami prawa zakres planu miejscowego. Dopuszczenie wjazdu na drogę publiczną odbywa się na podstawie przepisów odrębnych. Wprowadzenie zakazu obsługi terenu z dróg wskazanych w planie oraz innych dróg publicznych położonych poza jego granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione obowiązującymi przepisami prawa</p> <p>4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy</p> <p>5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8</p> <p>6, 7. uwzględnienie uwag spowodowałoby zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiłoby jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami. Wskazywane wskaźniki i parametry</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			zabytkowego parku)							urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszącym zespołom zieleni urządzonej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie w wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaostrzenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.
8.	14.02.20	Kancelaria Adwokacja Jacek Urbaniak 00-496 Warszawa, ul. Nowy Świat 1	1. Kwestionowanie ustaleń przyjętych w projekcie planu, wraz z przyjętymi ustaleniami w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu skutkujących koniecznością wypłaty odszkodowań 2. Brak zgodności ustaleń projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, w zakresie przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej (tereny MN) 3. W zakresie terenu o symbolu UZP, stanowiącego własność osoby składającej uwagę: a) naruszenie chronionych konstytucyjnie praw do nieruchomości poprzez pogorszenie warunków zabudowy określonych w planie obowiązującym b) naruszenie władztwa planistycznego poprzez przeznaczenie nieruchomości na cele własne gminy c) niezgodność	Obszar planu	Obszar planu	X pkt. 2	X pkt. 1, 3	X pkt. 2	X pkt. 1, 3	1. Składający uwagę nie sprecyzował zakresu kwestionowania projektu planu. Utrata własności gruntów lub ich wzrost zostanie określony szczegółowo po wejściu w życie ustaleń planu. Wartości wskazane w prognozie finansowej mają charakter prognozowany i będą podlegały uściśleniu na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa. 2. Uwaga zostaje uwzględniona poprzez dostosowanie ustaleń projektu planu do obowiązującego studium. 3. Nie stwierdza się wystąpienia wskazanych w uwadze naruszeń i zarzutów. Procedura planistyczna jest prowadzona z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, w tym w zakresie uwzględnienia polityki przestrzennej gminy wskazanej w obowiązującym studium oraz potrzeb lokalnej społeczności, w tym w zakresie realizacji niezbędnych inwestycji celu

			<p>projekt planu z obowiązującym studium poprzez pozbawienie nieruchomości istotnych walorów ekonomicznych sprzecznie z koncepcją rozwoju gminy</p> <p>d) pominięcie w projekcie planu wpływu inwestycji realizowanej na sąsiedniej nieruchomości</p> <p>e) procedowanie prac planistycznych z naruszeniem konstytucyjnie chronionych prawa własności i zasady równości poprzez przedkładanie interesów faktycznych jednych grup ponad chronione prawem atrybuty prawa własności</p>							publicznego.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------

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

§1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragmenty „A” i „B”**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę dróg oznaczonych symbolami KDZ i KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDZ, KDD i ZP;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w pkt. 1 inwestycji;
- 3) inwestycje, o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice i ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.