



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 grudnia 2020 r.

Poz. 12745

UCHWAŁA NR XXVI/312/2020 RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia 4 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „B”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1, 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXXIX/370/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice oraz uchwałą nr XX/247/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 czerwca 2020 r. zmieniającą uchwałę nr XXXIX/370/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2”, fragment „B” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, zwany dalej „planem”, którego granice obejmują obszar działki nr ewid. 560 oraz część działki nr ewid. 557 do północnej granicy działki nr ewid. 495/1, w obrębie geodezyjnym Reguły.

§ 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;
- 4) załącznik nr. 4 - dane przestrzenne.

§ 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) zielen szpalerowa;
- 5) droga rowerowa;
- 6) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych;
- 7) 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)”.

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu, ze względu na brak w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie.

§ 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) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) 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 m;
- 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 obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej.

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) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 3) KPJ – teren ciągu pieszo – jezdnego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych 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 dojść.

§ 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, dojść pieszych i dojazdów niewydzielonych do obiektów budowlanych, drogi rowerowe, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

§ 8. W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 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 realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- 3) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

Rozdział 5.

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

§ 11. 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 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym symbolem 1UZP ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie - 2000 m².

2. Ustala się minimalny front działki na terenie wymienionym w ust. 1 - 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 7.

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

§ 13. 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.

5. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych.

6. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5, obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) droga oznaczona symbolami KDD stanowi publiczny układ komunikacyjny;
- 3) ciąg oznaczony symbolami KPJ stanowi publiczny ciąg komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów z ulicy Wiejskiej, przylegającej do północnej granicy planu;
- 5) 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;
- 6) 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 usług – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

§ 15. 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 niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg i ciągów oznaczonych symbolami KDD i 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) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) 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,
 - z dróg publicznych – do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów przydrożnych 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 wężtrzymym,
 - 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 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. 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 11.

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

§ 17. 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, w tym budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

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

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej,
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nakaz realizacji drogi rowerowej i zieleni szpalerowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna 5 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan na odcinku nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić od 10 m.

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

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

Rozdział 12.**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

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

- 1) 30% dla terenów UZP
- 2) 0% dla terenów KDD, KPJ.

Rozdział 13.**Ustalenia końcowe**

§ 21. 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.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Michałowice

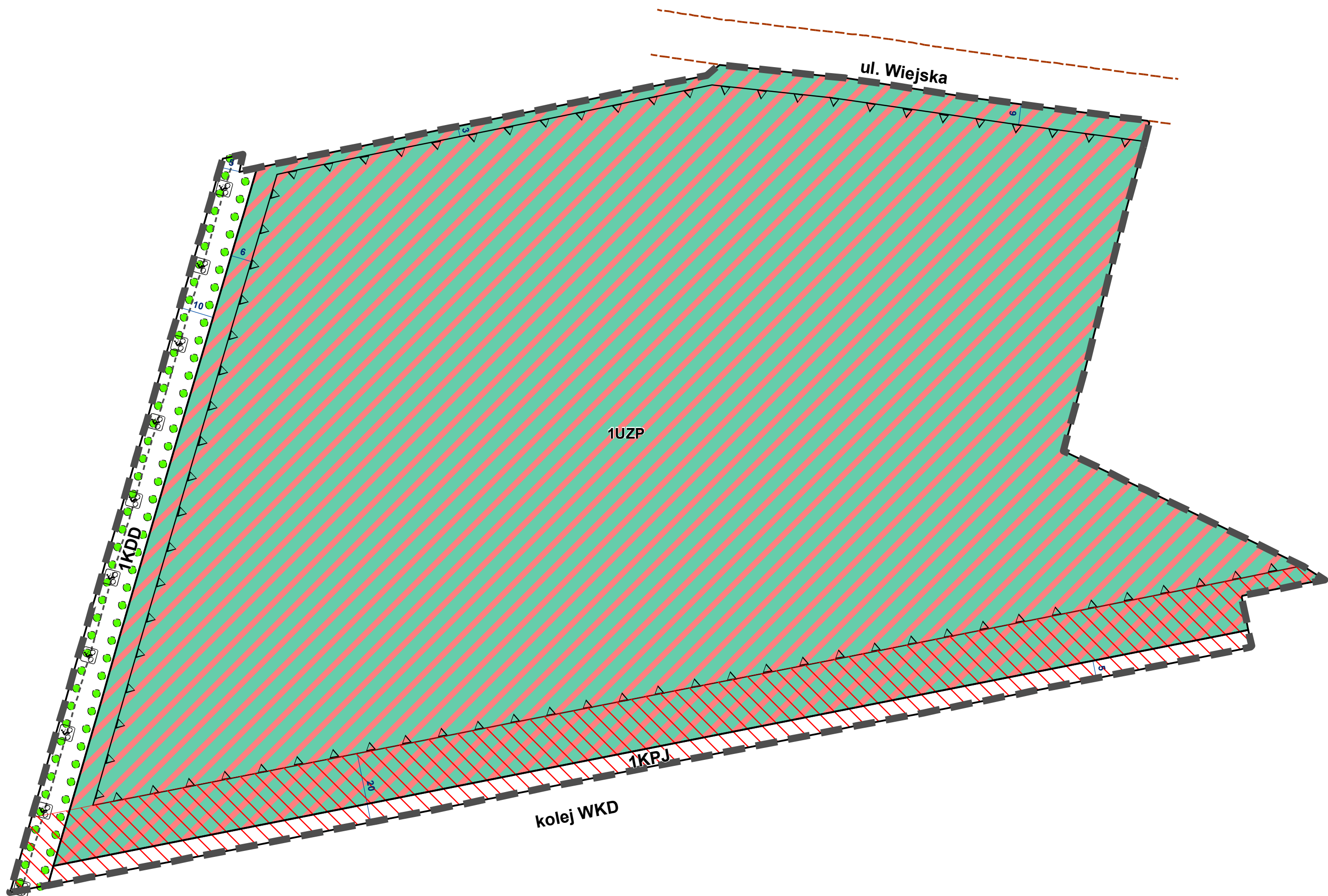
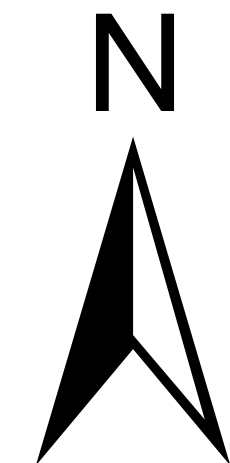
Beata Rycerska



GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „WIEJSKA - CZĘŚĆ 2” NA TERENIE OBREBU GEODEZYJNEGO REGUŁY, FRAGMENT "B"

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/312/2020
RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA 4GRUDNIA 2020 R.
SKALA 1:1000



Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- zielenń szpalerowa
- 🚲----- droga rowerowa

Przeznaczenie terenów:

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

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

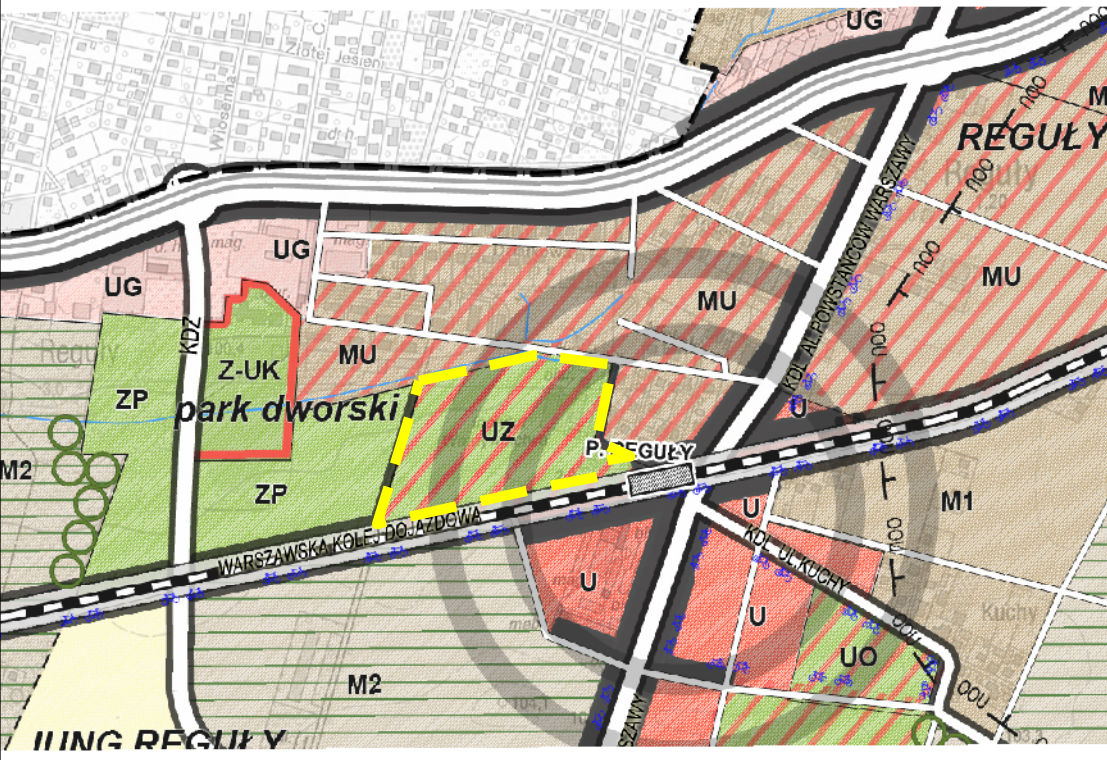
- strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych

Oznaczenia informacyjne:

- proponowane linie rozgraniczające dróg poza granicami planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE

GRANICE PLANU



LEGENDA

GRANICA GMINY

ELEMENTY Kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz gminy:

- CENTRA OBSZARÓW PRIORYTETOWYCH
- CENTRA OBSZARÓW WSPOMAGAJĄCYCH
- CENTRA OBSZARÓW KRYSZALIZUJĄCYCH
- CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM

TERENY ZAINWESTOWANE:

- M1 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M2 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
- M3 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ SIEDLISKOWEJ, NA BAZIE DAWNYCH WSI
- M4 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJALNEJ
- MU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U – TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
- Z-UK – TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI KULTURY
- UO – TERENY USŁUG OŚWIATY
- UZ – TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDZONEJ
- UG – TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
- UGM – TERENY USŁUGOWO-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 I PASMA ZIELENI ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
- ZO – TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
- ZL – TERENY LEŚNE
- ZC – TERENY CMENTARZY

KOMUNIKACJA

- TK – TERENY KOLEI WKD
- ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WKD
- TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
- KLASY DRÓG I ULIC:
 - S – EKSPRESOWE
 - GP – GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - G – GŁÓWNE
 - Z – ZBIORCZE
 - L – LOKALNE
- POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
- PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO – ROWEROWY
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE

PRZEBIEG OBWODNICZY PIĘĆ I SOKOŁÓWA DO USZCZEGÓLOWIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UCIAŻLIWOŚĆ:

- GP – OBSZAR UCIAŻLIWOŚCI HAŁASOWEJ LOTNISKA OKĘCIE
- Z – STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- L – LOKALNE

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

- ALEJE ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU
- ALEJE DRZEW DO OCHRONY
- GRUPY DRZEW DO OCHRONY
- ALEJE DRZEW – GŁÓWNE POWIAZANIA TERENÓW ZIELENI
- WODY POWIERZCHNIOWE
- RZĘKI
- PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:

- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

GRANICE OBSZARÓW OBYJEKTYCH OCHRONA:

- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- KOMORÓW – OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
- ZESPÓŁY PRZYRODNICZO – KRAJOBRAZOWE (WŚI KOMORÓW I STAWY PĘDZICKIE)
- OBZARY ZAGROZENIA POWODZIĄ (WODA O PRAWDOPODOBIENSTWIE 1%)
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- UKŁAD URBANISTYCZNY OSIEDLA "STRZECHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB.

INŻYNIERIA MIEJSKA:

- STACJA UZDATNIANIA WODY
- PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/312/2020

Rady Gminy Michałowice

z dnia 4 grudnia 2020 r.

**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, ze zmianami) 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, fragment „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.	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 o 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

			wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu lokalizacji parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjn ych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD 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 m ² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca) 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 nieuwzględnie nia uwagi w tym zakresie zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów						z dopuszczeni a realizacji w zespołach zielni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomi nie ma uzasadnienia funkcjonalneg o. Dopuszczone formy zabudowy usługowej mają na celu poprawę warunków rekreacji, są zgodne z obowiązując ym studium i uzyskały zgodę Konservatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konservatora Zabytków i odpowiada umocowaniu prawnemu ochrony zabytków, poszerzanie 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			spadzystych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu) 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” 7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP: a) zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzystych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu) b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3) c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w						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 2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych. 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01) d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%) c) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%) 8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)						granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione obowiązującymi przepisami prawa 4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy 5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8 6, 7. uwzględnienie uwag spowodowało by zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiło by 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 o gminy Michałowice. Zaostrożenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.
2	04.02.20	Willa Developer Reguły Sp. z o.o. 05-230 Kobyłka, Al. Jana Pawła II 29	Wniosek o podjęcie rozmów z przedstawicielami firmy oraz 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 Reguły	Teren IUZP	Teren IUZP		X		X	Uwaga wybiega poza prowadzoną procedurę planistyczną. Prowadzone rozmowy właściciela przedmiotowego terenu nie są 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 o gminy Michałowice form zagospodarowania przedmiotowego terenu.
3	27.01.20	Remigiusz Weiner WILLA DEVELOPER 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 Reguły	Teren IUZP	Teren IUZP		X		X	Prowadzone rozmowy przez właściciela przedmiotowego terenu nie są elementem prowadzonej procedury planistycznej. Wnoszone w uwadze formy zagospodarowania terenu są niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego o 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 parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD 4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych	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 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

			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) 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) 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” 7. wprowadzić zmiany						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
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP: 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) b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3) c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01) d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%) e) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%)						2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych. 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 niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa 4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy 5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciami uwag nr 1 i nr 8 6, 7. uwzględnienie
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)							uwag spowodowało by zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiło by 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 samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.
5.	13.02.20	mieszkańcy Reguły wg załączonej listy	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	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

			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 mieszkaniowej jednorodzinnej 3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD 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) 5. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych						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, poszerzanie 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			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) 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” 7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP: 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)						jej pasa drogowego, który jest niezbędny do urządzenia drogi wraz z jej częścią znajdującą się poza granicami planu. Likwidacja drogi nie spowoduje tym 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 2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych. 3. proponowana zmiana wykracza poza regulowany przepisami prawa zakres planu miejscowego. Dopuszczenie wjazdu na drogę publiczną odbywa się na
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3) c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01) d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%) c) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%) 8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)						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 4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy 5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8 6, 7. uwzględnienie uwag spowodowało by zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiło by 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. Zaostrzenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.
6 .	13.02.20	po Zarządcy nieruchomości wspólnych Osiedla Green Park st. Malichy Foksal Nieruchomości Sp. z o.o. 00-791 Warszawa, ul. Chocimska 31	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	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 zielni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomi nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. Dopuszczone formy zabudowy

			terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD 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) 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) 6. wprowadzić zmianę						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, poszerzanie 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 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” 7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP: 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) b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3) c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01) d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni						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 2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych. 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 4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%) c) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%) 8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)						anie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy 5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8 6, 7. uwzględnienie uwag spowodowało by zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiło by 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.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

7 .	13.02. 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 parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD 4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 na 1 mieszkanie (z ustalonej w projekcie na	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 o 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 zielni 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 Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada
--------	--------------	-------------------	---	--------------	------------------------------	------------------------------------	---	------------------------------------	---	--

			1 miejsce) oraz 4 na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca) 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) 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” 7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu						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 2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązują
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			symbolem UZP: 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) b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3) c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została ustalona w wysokości 0,01) d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%) c) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%) 8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)						cych przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych. 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 4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy 5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8 6, 7. uwzględnienie uwag spowodowało by zmianę przeznaczenia terenu wskazanego
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										w projekcie planu oraz uniemożliwiło by 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.
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,	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 podlegać uściśleniu na zasadach określonych w odpowiednich przepisach

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

			własności							
--	--	--	-----------	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/312/2020

Rady Gminy Michałowice

z dnia 4 grudnia 2020 r.

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

§ 1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), 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, fragment „B”**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę i budowę drogi publicznej oznaczonej symbolem symbolem KDD,
 - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenie oznaczonym symbolem KDD;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/312/2020

Rady Gminy Michałowice

z dnia 4 grudnia 2020 r.

Dane przestrzenne.

§ 1.

W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice** obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „B” uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony na Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Michałowice
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu miejscowego.