



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 grudnia 2020 r.

Poz. 12744

UCHWAŁA NR XXV/306/2020 RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia 25 listopada 2020 r.

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

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. w sprawie zmiany uchwały 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2”, fragment „C” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, zwany dalej „planem”, którego granice obejmują obszar działek nr ewid. 484, 485/1, 485/2, 485/3, 485/4, 495/1, 495/2, 496/1, 496/2, 496/3 oraz część na działce nr ewid. 563/6, stanowiącej oś linii kolejki WKD, 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) drogi rowerowe;
- 6) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku dworskiego w Regułach,
 - b) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych;
- 8) 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. 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) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 2) WR – teren rowu melioracyjnego;
- 3) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) KK – teren kolejowy.

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.

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;

- 3) ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 58-65/33 w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt.3, obowiązuje nakaz wykonywania robót ziemnych albo zmian charakteru dotychczasowej działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

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 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 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 na terenach 1ZP, 2ZP - 2000 m².

2. Ustala się minimalny front działki na terenach wymienionych 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 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.

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 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) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów z ulicy Wiejskiej, przylegającej do północnej granicy planu;
- 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 dla terenów ZP: 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją.
 - c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

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 przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ i KDD;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionym w pkt. 2 terenie, 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 dróg publicznych – do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - z terenów zieleni urządzonej – do gruntu,
 - 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 wężtrowym,
 - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzonej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - b) na terenie 2ZP nakaz realizacji drogi rowerowej, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, w tym placów zabaw, tężni, boisk sportowych, muszli koncertowych, kortów tenisowych, wraz obiektami do nich przynależnymi,
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

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

- 1) przeznaczenie: rów melioracyjny;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej (w tym przebudowy istniejących kolektorów kanalizacyjnych), pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

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

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna 6 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić od 20 do 22 m.

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

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej,
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nakaz realizacji dróg rowerowych i zieleni szpalerowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD – 10 m,
 - b) 2KDD - nieregularna od 12 m do 17 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie: teren kolejowy;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania transportu kolejowego.

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 0% dla terenów ZP, WR, KDZ, KK.

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.

Przewodnicząca Rady Gminy Michałowice

Beata Rycerska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/306/2020

Rady Gminy Michałowice

z dnia 25 listopada 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 „C”** 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.
I WYŁOŻENIE										
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 przeznaczan	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

			<p>ia 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 wyłączni e 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</p>							<p>i 3KDD. Rezygnacja z dopuszczenia realizacji w zespołach zielni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomii nie ma uzasadnienia funkcjonalnego.</p> <p>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.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>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 10 m dla zabudowy mieszkaniowej</p>							<p>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 wskazanych w planie oraz innych dróg publicznych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>j 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>położonych poza jego granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione</p> <p>obowiązujące 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 spowodowało by zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiło by jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami.</p> <p>Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszących zespołom zieleni urządzonej.</p> <p>Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie i wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaostrzenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.
2.	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.	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

			<p>dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłączni e na drogę oznaczoną symbolem 2KDD</p> <p>4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowe j jednorodzinne j 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 mieszkaniowe j jednorodzinne j na tereny zieleni urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych na ciągi piesze i rowerowe lub w przypadku nieuwzględni enia 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 mieszkaniowe j bez względu na formę dachu)</p> <p>6.</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 wyznaczenia ze względu na fakt, że w projekcie planu wskazuje się jedynie cześć 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 zaakceptowan y przez Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu – droga nie ma negatywnego wpływu na założenie parkowe a jest niezbędna do zapewnienia</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			<p>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</p>							<p>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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>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>została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8 6, 7.</p> <p>uwzględnienie uwag spowodowało by zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiło by jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami.</p> <p>Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszących zespołom zieleni urządzonej.</p> <p>Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie i wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.</p> <p>Zaostrożenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.</p>
3	13.02.20	mieszkańcy Reguł wg załączonej listy	<p>1. uwzględnienie w projekcie planu pełnej ochrony parku zabytkowego wskazanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</p>	Obszar planu	<p>Tereny MN, ZP, UZP, KDD, KDZ</p>	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,</p>

			<p>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</p>						<p>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.</p> <p>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</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</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			<p>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</p>							<p>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 rozstrzygnięciami uwag nr 1 i nr 8</p> <p>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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			parku)							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.
4	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	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

			<p>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 wyłączni e 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</p>						<p>gastromi nie ma uzasadnienia funkcjonalnego.</p> <p>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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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</p>							<p>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 obowiązujący</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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>mi 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 uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8</p> <p>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.</p> <p>Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszących zespołom zieleni urządzonej.</p> <p>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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										w zasadach polityki przestrzennej gminy.
5	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 wyłączonej na drogę oznaczoną symbolem 2KDD	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 wskazany w projekcie

			<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</p>						<p>planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada umocowaniu prawnemu ochronie 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.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>h, 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>e) zwiększyć</p>							<p>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 rozstrzygnięciami uwag nr 1 i nr 8</p> <p>6, 7. uwzględnienie uwag</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			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)							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	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	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

			<p>i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, w zakresie przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej (tereny MN)</p> <p>3. W zakresie terenu o symbolu UZP, stanowiącego własność osoby składającej uwagę:</p> <p>a) naruszenie chronionych konstytucyjnych praw do nieruchomości i poprzez pogorszenie warunków zabudowy określonych w planie obowiązującym</p> <p>b) naruszenie władztwa planistycznego poprzez przeznaczenie nieruchomości na cele własne gminy</p> <p>c) niezgodność projektu planu z obowiązującym studium poprzez pozbawienie nieruchomości istotnych walorów ekonomicznych sprzecznych 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 konstytucyjnych praw własności i zasady</p>						<p>uściśleniu na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa.</p> <p>2. Uwaga zostaje uwzględniona poprzez dostosowanie ustaleń projektu planu do obowiązującego studium.</p> <p>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.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			równości poprzez poprzez przedkładanie interesów faktycznych jednych grup ponad chronione prawem atrybuty prawa własności							
II WYŁOŻENIE										
brak uwag złożony w trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu										

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/306/2020
Rady Gminy Michałowice
z dnia 25 listopada 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 „C”**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę i budowę dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD,
 - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDD i ZP;
- 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 XXV/306/2020
Rady Gminy Michałowice
z dnia 25 listopada 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 „C”** 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.