

31 maja 2023 r.

**KONCEPCJA UKŁADU DRÓG W NOWEJ WSI NA  
OBSZARZE OGRANICZONYM ULICAMI:  
GRODZISKA, GŁÓWNA, SPACEROWA ORAZ  
RZEKĄ ZIMNA WODA**



URZĄD GMINY  
MICHAŁOWICE

Wielosobowe Stanowisko  
ds. Urbanistyczno-  
Architektonicznych

## GENEZA PROBLEMU

- Podziały nieruchomości gruntowych, które spowodowały wytworzenie się terenów bez dostępu do dróg publicznych z koniecznością ustanowienia służebności gruntowych.

- 22.10.2012r. - Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego:

- brak zgód właścicieli niektórych gruntów na realizację dróg lub ich poszerzenie.

- Wysoki normatyw minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla tego terenu: 2000m<sup>2</sup>. Obecnie teren włączony w obszar zmiany Studium.



## CEL OPRACOWANIA

Obszar o powierzchni ok. 25 ha, który potrzebuje wytworzenia obsługi infrastrukturą drogową.

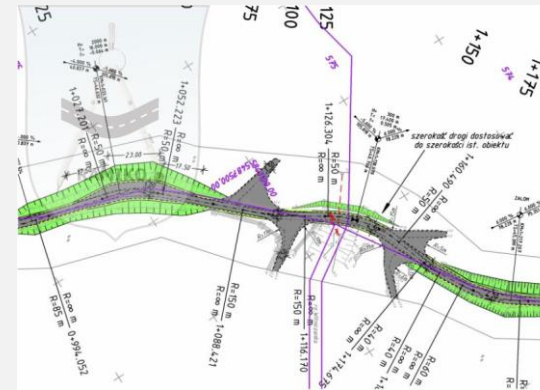
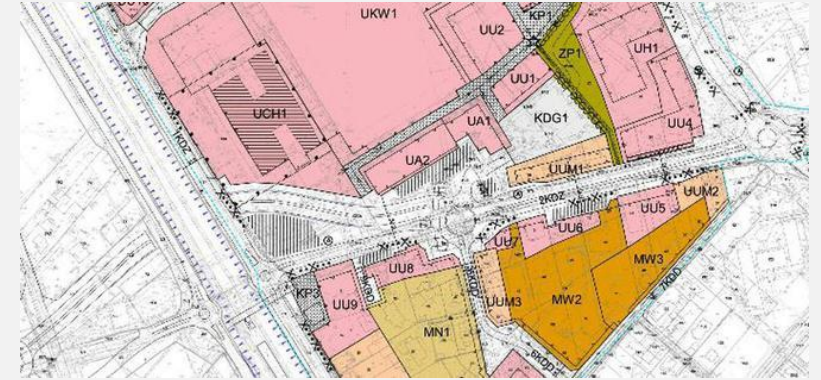
Cele sporządzenia koncepcji:

- Rozwiązanie trudności komunikacyjnych w dostępie do działek powstałych m.in. w skutek podziałów nieruchomości oddalonych od ul. Głównej,
- Stworzenie możliwości dostępu do drogi publicznej nowych terenów

# MOŻLIWE SCENARIUSZE REALIZACJI DROGI

Budowa na podstawie:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
- tzw. decyzji o ZRiD (zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej)



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



## Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M1 i M4)

### M4:

Powierzchnia działki nowotworzonej – minimum 2000 m<sup>2</sup>  
Maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,3  
Maksymalna wysokość budynków – 10 m  
Maksymalna powierzchnia zabudowy działki nowotworzonej – 20%

### M1:

Powierzchnia działki nowotworzonej – minimum 1000 m<sup>2</sup> (z dopuszczeniem w wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach działek 800 m<sup>2</sup>)  
Maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,6  
Maksymalna wysokość budynków – 12 m  
Maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%  
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%

## Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU):

Powierzchnia działki nowotworzonej – minimum 800 m<sup>2</sup>  
Maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,8  
Maksymalna wysokość budynków – 12 m  
Maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%

## Tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych (U):

Maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 1,5  
Maksymalna wysokość budynków – 15 m

# KONCEPCJA UKŁADU DRÓG W NOWEJ WSI NA OBSZARZE OGRANICZONYM ULICAMI GRODZISKA, GŁÓWNA, SPACEROWĄ ORAZ RZEKĄ ZIMNA WODA

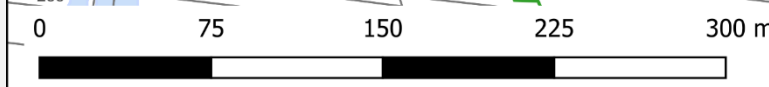
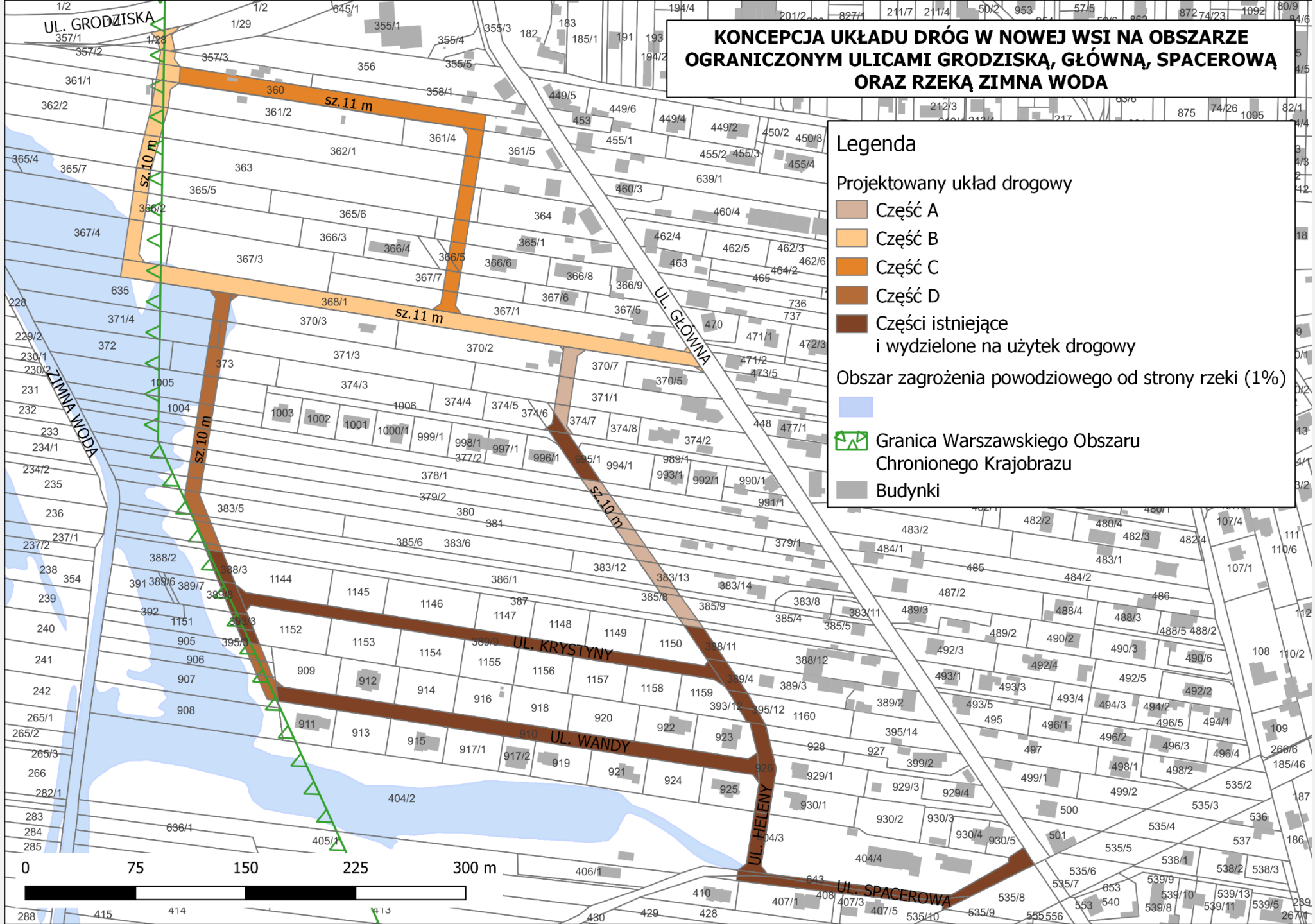
**Legenda**

Projektowany układ drogowy

- Część A
- Część B
- Część C
- Część D
- Części istniejące i wydzielone na użytek drogowy

Obszar zagrożenia powodziowego od strony rzeki (1%)

- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Budynki



# KONCEPCJA UKŁADU DRÓG W NOWEJ WSI NA OBSZARZE OGRANICZONYM ULICAMI GRODZISKA, GŁÓWNA, SPACEROWĄ ORAZ RZEKĄ ZIMNA WODA

## Część A:

- powierzchnia – ok. 1 740 m<sup>2</sup>
- długość – ok. 180 m

## Część B:

- powierzchnia – ok. 6 090 m<sup>2</sup>
- długość – ok. 560 m

## Część C:






- powierzchnia – ok. 3 615 m<sup>2</sup>
- długość – ok. 340 m

## Część D:

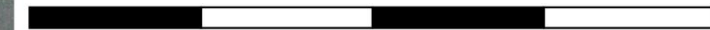
- powierzchnia – ok. 2 226 m<sup>2</sup>
- długość – ok. 220 m

## Legenda

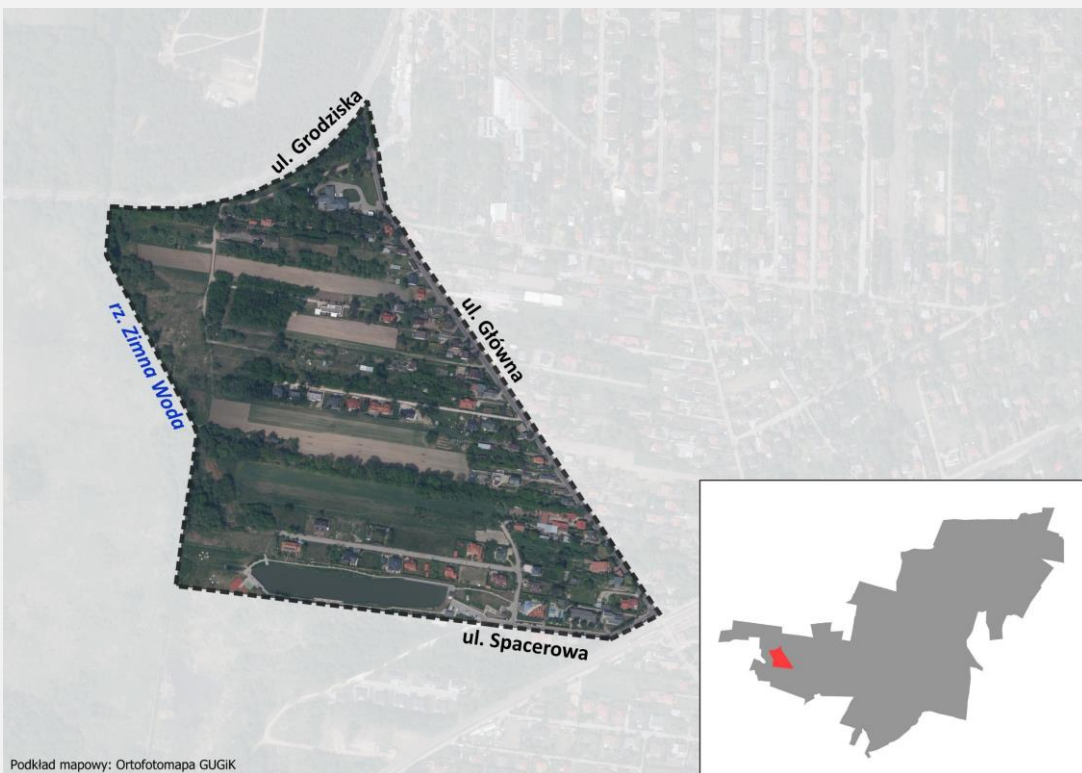
### Projektowany układ drogowy

-  Część A
-  Część B
-  Część C
-  Część D
-  Części istniejące  
i wydzielone na użytek drogowy

0 75 150 225 300 m



# PROCEDURA WYKONANIA INWESTYCJI



## ETAP I – UZYSKANIE DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

- Ustalenie przebiegu przedmiotowych dróg w trybie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym następuje na wniosek inwestora, w tym przypadku Gminy Michałowice.

### **1. Wniosek inwestora (Gminy).**

### **2. Ustalenie stron postępowania i wszczęcie postępowania.**

Wszyscy właściciele nieruchomości zostaną poinformowani na piśmie o wszczęciu procedury.

### **3. Uzgodnienie projektu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.**

### **4. Zawiadomienie o zakończeniu postępowania dowodowego (czynny udział stron).**

### **5. Wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.**

- Termin wydania decyzji to 65 dni.
- Od decyzji przysługuje odwołanie do SKO w terminie 14 dni.
- Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

# PROCEDURA WYKONANIA INWESTYCJI



## ETAP II – WYDZIELENIE CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD DROGĘ W DECYZJI O LOKALIZACJI CELU PUBLICZNEGO

- Wszczęcie postępowania w sprawie podziałów nieruchomości przeznaczonych w części pod drogi publiczne następuje z urzędu.
- Stronami postępowań podziałowych będą wszyscy właściciele dzielonych nieruchomości.
- O wszczęciu postępowania, jego przebiegu, zebraniu kompletnej dokumentacji oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy i możliwości wypowiedzenia się w kwestii zebranych materiałów, wszyscy właściciele zostaną poinformowani na piśmie. Szacowany czas wykonywania podziałów to pół roku.
- Wydane przez Wójta decyzje podziałowe również zostaną dostarczone drogą pocztową.
- Wszystkie decyzje będą zawierały uzasadnienie i będzie przysługiwało od nich odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14 dni, od dnia odebrania decyzji.



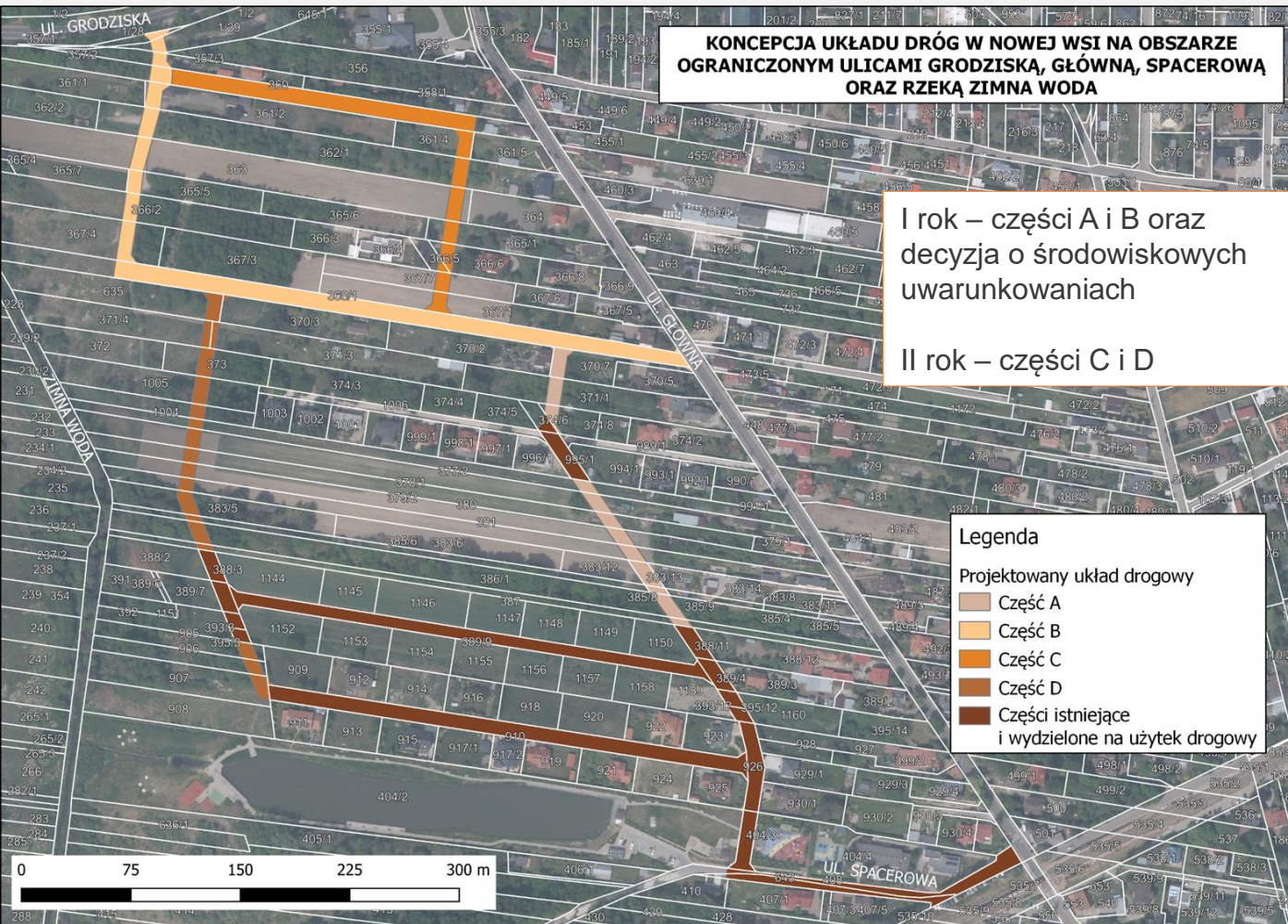
# PROCEDURA WYKONANIA INWESTYCJI



## ETAP III – NABYCIE WYDZIELONYCH CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI

- W pierwszej kolejności, Gmina proponuje zawarcie z właścicielami pisemnych porozumień, dotyczących warunków nabycia części nieruchomości przeznaczonych pod budowę dróg.
- Nabycie gruntu na podstawie takich porozumień odbywa się w drodze umów cywilnych w formie aktów notarialnych.
- Koszty aktów notarialnych zwyczajowo poniesie Gmina.
- Nieruchomości, których nie uda się nabyć w drodze umowy mogą zostać wyłączone za odszkodowaniem zgodnie z przepisami Rozdziału 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, w odrębnych postępowaniach administracyjnych, które prowadzi Starosta.

# POWIERZCHNIE I KOSZTY



POWIERZCHNIA NOWYCH DRÓG: ok. 18 tys. m<sup>2</sup>

POWIERZCHNIA GRUNTÓW DO POZYSKANIA PRZEZ GMINĘ:  
ok. 13,7 tys. m<sup>2</sup>

SUMARYCZNA DŁUGOŚĆ WSZYSTKICH DRÓG: ok. 1830 m

## SZACOWANE KOSZTY:

KOSZTY WYKONANIA PODZIAŁÓW: ok. 100 tys. zł

KOSZTY NOTARIALNE: ok. 80 tys. zł

OPRACOWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ DRÓG: ok. 500 tys. zł

BUDOWY DRÓG: od ok. 11 mln do ok. 14 mln zł

BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: ok. 3 mln zł

BUDOWA OŚWIETLENIA ULICZNEGO: ok. 600 tys. zł

## SUMARYCZNE SZACOWANE KOSZTY:

od ok. 15,28 mln zł do 18,28 mln zł

31 maja 2023 r.

**KONCEPCJA UKŁADU DRÓG W NOWEJ WSI NA  
OBSZARZE OGRANICZONYM ULICAMI:  
GRODZISKA, GŁÓWNA, SPACEROWA ORAZ  
RZEKĄ ZIMNA WODA**



URZĄD GMINY  
MICHAŁOWICE

Wielosobowe Stanowisko  
ds. Urbanistyczno-  
Architektonicznych