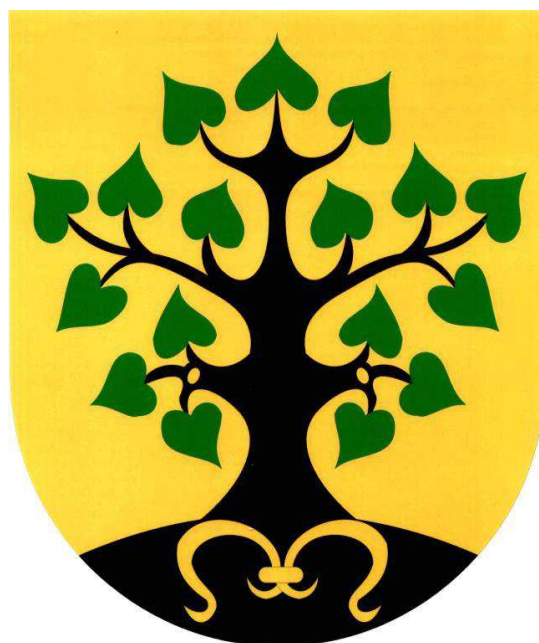


Wójt Gminy Michałowice



**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „MICHAŁOWICE-WIEŚ CZĘŚĆ II”**

Michałowice, październik 2017

WYKONAWCA:



GLÓWNY PROJEKTANT

prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka (WA-062/KW/034/2014)

ZESPÓŁ AUTORSKI

urbanistyka:

prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka
mgr Ilona Izdebska – Jóźwik
inż. Marta Staśkowska
mgr inż. Monika Szparadowska

środowisko przyrodnicze:

mgr inż. arch. Janusz Pilz

komunikacja:

mgr inż. Grażyna Matuszewicz – Wlaż

infrastruktura techniczna:

techn. Jacek Guranowski

**ul. Familijna 3, Wólka Kozodawska, 05-502 Piaseczno 3,
tel. +22/ 736 33 47**

UCHWAŁA NR ___/___/2017

RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia _____ 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Michałowice obszaru „Michałowice-Wieś część II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą nr XIII/138/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Wieś Michałowice”, obejmującego część obrębu geodezyjnego wieś Michałowice, zmienioną uchwałą nr XXVI/313/2017 Rady Gminy Michałowice z 14 września 2017 r., zmieniającą uchwałą Nr XIII/138/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Wieś Michałowice”, Rada Gminy Michałowice stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice przyjętego uchwałą Rady Gminy Michałowice nr V/26/2011 z dnia 28 marca 2011 r. uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Michałowice-Wieś część II”, zwany dalej "planem", którego granice wyznaczają: zachodnia i północna granica działki nr ewid. 297, północno-zachodnia granica działki nr ewid. 192 - ul. Kasztanowej, północno-wschodnia granica działki nr ewid. 146/2 - ul. Ks. J. Poniatowskiego, południowo-wschodnia granica działki nr ewid. 23 - ul. Szarej, granica obrębu geodezyjnego Michałowice-Wieś, granica administracyjna Gminy oraz zachodnia i południowa granica działki nr ewid. 300 – ul. Kasztanowej (wszystkie działki w obrębie geodezyjnym Michałowice-Wieś).

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wykaz nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w par.1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 9) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej w stosunku do całkowitej powierzchni działki wyrażoną w procentach;
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. O ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
 - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, śmietników,
 - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
 - f) remontu istniejących budynków wykraczających poza wrysowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb

ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny;
- 5) ścieżki rowerowe;
- 6) stanowiska archeologiczne wraz z numerem;
- 7) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
- 8) strefa zieleni izolacyjnej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNr – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej,
- 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 4) US – teren sportu i rekreacji,
- 5) ZO – teren ogródków działkowych,
- 6) ZN – teren zieleni,
- 7) KD-... – drogi publiczne;
 - a) KD-S – droga ekspresowa;
 - b) KD-Z – droga zbiorcza;
 - c) KD-L – drogi lokalne;
 - d) KD-D – drogi dojazdowe;
- 8) KP - ciąg pieszy;
- 9) KDW – drogi wewnętrzne;

2. Wskazuje się, że tereny 1KD-S, 1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 1KP są terenami publicznymi.

§ 6. 1. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) W zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego poprzez:
 - a) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych,
 - b) wprowadzenie funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na obszarze opracowania,
 - c) zachowanie i ochronę terenów zieleni, zgodnie z ustaleniami dla terenu 1ZN;

- 2) W zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów,
 - c) zachowuje się istniejącą zabudowę w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na warunkach określonych w pkt. c), za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wyburzenia budynków i realizacji nowych należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
 - f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną i w granicy z działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) W zakresie zagospodarowania terenu poprzez:
 - a) zaspokojenie potrzeb parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2, w tym miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - b) ochronę i kształtowanie zieleni zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3 i ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - c) realizację ogrodzeń w sposób zgodny z ustaleniami § 6 ust. 2,
 - d) rozmieszczanie tablic i urządzeń reklamowych w sposób zgodny z ustaleniami § 6 ust. 3.
2. W zakresie realizacji ogrodzeń:
 - 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów oraz ogrodzeń wewnątrz terenów budowlanych,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicach działek dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 3) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do terenów WS bliżej niż 1,5m od górnej granicy skarpy ich brzegów,
 - 4) wzdłuż dróg KDW lub dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych,
 - 5) nakazuje się odsunięcie ogrodzeń od gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na odległość określoną w przepisach odrębnych,
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń,
 - 7) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek,
 - 8) zakazuje się sytuowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej,
 - 9) nakazuje się stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad urządzony poziom terenu,
 - 10) z wyłączeniem placów do zawracania ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m przebiegających wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDW oraz granicy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu,
 - 11) zakazuje się ogrodzeń od strony terenów publicznych z prefabrykowanych elementów betonowych z wyjątkiem elementów słupków i cokołów;
3. W zakresie realizacji tablic i urządzeń reklamowych:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) o powierzchni do 2,0m²,
 - b) na elewacjach i dachach budynków,
 - c) na konstrukcji masztów lub latarni,
 - 2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie,
 - b) w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetatywnych drzew,
 - c) na ogrodzeniach za wyjątkiem sztyldów,
 - d) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, itp.,
 - e) na obiektach małej architektury, chyba że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy,
 - 3) zakazuje się tablic i urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, którego czas zmiany ekspozycji byłby krótszy niż 10 sekund (w tym obraz telewizyjny),
 - 4) płaszczyzny ekspozycyjne tablic i urządzeń reklamowych należy sytuować prostopadle lub równolegle do elementów istniejącego zagospodarowania, takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;

§ 7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

1. Ustala się ochronę:

- 1) stanowisk archeologicznych,
- 2) archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W granicach opracowania znajdują się obszary Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach przyległych, zasięg uciążliwości nakazuje się ograniczyć do granic obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
3. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) nakazuje się zachowanie i ochronę terenów zieleni – ZN, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 3) ustala się tereny zieleni urządzonej 1ZN, 1US jako tereny ogólnie dostępne;
 - 4) zaleca się – zgodnie z ustaleniami dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L nasadzenie szpalerów drzew przyulicznych, przy czym dopuszcza się przesadzenie drzewa lub wycinkę i kompensację w przypadku:
 - a) niedostatecznego stanu zdrowotnego drzewa,
 - b) konieczności wycinki związanej z realizacją przewodów infrastruktury technicznej.
 - 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i rowów melioracyjnych,
 - 6) zakazuje się odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych,
 - 7) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem drogi ekspresowej 1KD-S,
 - 8) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile są one zgodne z ustaleniami szczegółowymi,
 - 9) zakazuje się składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady,
4. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się:
 - 1) dla terenu przeznaczonego pod teren sportu i rekreacji oznaczony w planie symbolem US, terenu ogródków działkowych oznaczonego w planie symbolem ZO, zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów określanych w przepisach odrębnych, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oznaczonych w planie symbolami MN, MNr zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów

określanych w przepisach odrębnych, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oznaczonych w planie symbolami MN/U zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów określanych w przepisach odrębnych, jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są:
 - 1) drogi publiczne – tereny oznaczone symbolami: KD-S, KD-Z, KD-L i KD-D;
 - 2) ciąg pieszy – KP;
2. W obrębie wymienionych w ust. 1 pkt 1 przestrzeni publicznych:
 - 1) nakazuje się rozgraniczenie ruchu kołowego i pieszego;
 - 2) zakazuje się lokalizowania:
 - a) budynków,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) nakazuje się stosowanie w ramach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego: elementów małej architektury (w szczególności takich, jak ławki, pojemniki na odpadki, wiaty przystankowe) oraz oświetlenia.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Ustala się wskaźniki kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenów poprzez określenie dla poszczególnych terenów:
 - 1) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
 - 2) maksymalnej powierzchni zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - 3) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - 4) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - 5) maksymalnej wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - 6) minimalnej powierzchni działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - 7) minimalnej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami par.12 ust. 2,
2. Ustala się zasady kształtowania dachów, sposób wykończenia elewacji i dachów, maksymalna szerokość elewacji frontowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 11. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Możliwość scalenia i podziału istniejących w dniu uchwalenia planu działek ewidencyjnych przy uwzględnieniu zasad wynikających z ustaleń z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej;
2. Minimalne powierzchnie działek budowlanych dla poszczególnych terenów określają ustalenia szczegółowe;
3. Wydzielanie działek tak, aby ich granice od strony dróg były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

4. Dopuszcza się wydzielenia działek o powierzchniach i wymiarach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w przypadku:
 - 1) powiększania wydzieloną działką sąsiedniej nieruchomości, przy czym działka z której wydzielony zostanie fragment, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych,
 - 2) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
 - 3) jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane ustaleniami planu.
5. Kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - 1) Kąt granicy działki w stosunku do drogi powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem o 10°, przy czym ustalenie nie dotyczy działek narożnych,
 - 2) w przypadku scalenia sąsiednich działek dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta,
 - 3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach budowlanych, nawet jeśli nie spełniają warunków określonych w pkt. 2.
6. Wymagania dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek powstałych, w wyniku podziałów dokonanych przed uchwaleniem planu;
7. Dla wewnętrznego układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady wydzielenia terenów:
 - 1) nakazuje się wyznaczenie dróg wewnętrznych w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają,
 - 2) nakazuje się stosowanie szerokości wydzielanych dróg wewnętrznych nie mniejszej niż 6 m,
 - 3) dla dróg wewnętrznych w formie sięgacza, obsługującego więcej niż 4 działki i o długości przekraczającej 50 m nakazuje się wykonanie zawrotki, która nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5 m x 12,5 m.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie układu drogowego:
 - 1) układ dróg publicznych na obszarze planu stanowią:
 - a) droga ekspresowa (S),
 - b) droga zbiorcza (Z),
 - c) drogi lokalne (L),
 - d) drogi dojazdowe (D),
 przedstawione w tabeli i wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Nazwa ulicy (informacja)
1KD-S	ekspresowa	trasa Salomea-Wolica
1KD-Z	zbiorcza	ul. Kasztanowa
1KD-L	lokalna	ul. Parkowa

2KD-L	lokalna	ul. Poniatowskiego
3KD-L	lokalna	ul. Kasztanowa
1KD-D	dojazdowa	ul. Zgody
2KD-D	dojazdowa	ul. Borowskiego
3KD-D	dojazdowa	ul. projektowana
4KD-D	dojazdowa	ul. projektowana
5KD-D	dojazdowa	ul. projektowana
6KD-D	dojazdowa	ul. projektowana

- 2) powiązania dróg publicznych, z wyjątkiem terenu 1KD-S, znajdujących się w obszarze planu, poprzez skrzyżowania jednopoziomowe.
2. W zakresie parkowania:
- 1) Ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) powierzchnię użytkową dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania należy rozumieć, jako sumę powierzchni użytkowej związanych bezpośrednio z funkcją obiektu budowlanego,
 - c) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny liczone z miejscami w garażach,
 - usługi handlu – 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty biurowe - 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - gastronomia - 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru max. na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - sezonowe obiekty handlowe - 5 miejsc do parkowania na obiekt,
 - stacje obsługi samochodów i warsztaty - 3 miejsc do parkowania na jedno stanowisko obsługi,
 - usługi oświaty – 5 miejsc do parkowania na obiekt przedszkolny i 10 miejsc na obiekt szkolny,

- usługi zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na obiekt,
 - usługi sportu i rekreacji – 15 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - usługi inne – 2 miejsca do parkowania na obiekt,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - dla wszystkich terenów: minimum 10% miejsc parkingowych dla użytkowników wyposażonych w kartę parkingową w odniesieniu do wszystkich miejsc parkingowych, usytuowanych przed lub na działce z usługami ogólnodostępnymi ale nie mniej niż 1 miejsce usytuowane w rejonie wejścia do budynku.
3. W zakresie ścieżek rowerowych:
- 1) ustala się przebieg ścieżek rowerowych na terenach następujących dróg publicznych: 1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 3KD-D, 5KD-D oraz 1KD-W i 2KD-W według rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się minimalną szerokość ścieżek rowerowych dwukierunkowych wynoszącą 2,0 m;

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej:

1. W zakresie uzbrojenia terenu, obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem ustala się w oparciu o istniejące i rozbudowywane sieci gminne systemów uzbrojenia terenu;
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
 - 3) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody na działkach budowlanych;
 - 4) zakazuje się budowy lokalnych ujęć wody, realizowanych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych i obiektów służby zdrowia;
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych:
 - 1) ustala się docelowe objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki na działkach budowlanych;
 - 3) w przypadku odprowadzenia wód deszczowych z dróg publicznych, placów manewrowych, terenów usług zaleca się budowę lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami na podczyszczone wody, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej,
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
- 2) nakazuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym;
- 3) dopuszcza się ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu do dróg,
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pochodzącą z odnawialnych źródeł energii,
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów bytowych i grzewczych,
 - 2) nakazuje się lokalizowanie gazowych punktów redukcyjno-pomiarowych w szafkach gazowych (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń,
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.
7. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 14. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1. Do czasu realizacji przewidzianych w planie inwestycji dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, niezwiązanych trwale z gruntem, na potrzeby organizacji imprez masowych, wystaw i targów – za każdym razem na czas nie dłuższy niż czternaście dni.

§ 15. 1. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów MN, MNr, MN/U, ZN, US - 25%,
- 2) dla terenów KD-S, KD-Z, KD-L, KD-D, KP, KDW, ZO - 0%,
2. Jednorazowa opłata w postaci renty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczone:
 - a) usługi wbudowane w budynek mieszkalny,
 - b) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dla jednej działki budowlanej:
 - a) ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i budynków garażowych, jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 70m²,
 - c) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w lit. a) i b) na istniejących działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500m²;
 - 2) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 65%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 25%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
 - g) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 900 m² (dla działki nr ewid. 51: 850 m²);
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 metrów od linii rozgraniczającej dróg lokalnych i dojazdowych;
 - 3) ustala się kształtowanie dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - o spadkach 10 - 35° w stosunku do poziomu terenu,
 - dwu- lub wielospadowe;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych kąta nachylenia połaci dachów nie określa się,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
 - d) dopuszcza się dachy mansardowe oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

- 4) ustala się sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding winylowy i blachy faliste;
 - b) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
- 5) zasady kształtowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
- 6) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 3;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
3. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną wg § 13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zjazdy na tereny z dróg lokalnych i dojazdowych oraz z dróg wewnętrznych i dróg wydzielonych w ramach służebności dojazdu niewykazanych na rysunku planu.
 - 2) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2;
5. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 17. Dla terenów 5MN, 6MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczone:
 - a) usługi wbudowane w budynek mieszkalny,
 - b) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy,
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dla jednej działki budowlanej:
 - a) ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i budynków garażowych, jako wolnostojących lub z zabudowie bliźniaczej, o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 70m²,
 - c) zachowuje się istniejące budynki zabudowy zagrodowej z kontynuacją ich dotychczasowej funkcji, dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem przy zastosowaniu odpowiednio określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 2) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 65%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 25%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;

- e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
- f) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
- g) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu oraz minimum 5,0 metrów od linii rozgraniczającej dróg lokalnych i dojazdowych;
- 4) ustala się kształtowanie dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - o spadkach 10 - 35° w stosunku do poziomu terenu,
 - dwu- lub wielospadowe;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych kąta nachylenia połaci dachów nie określa się,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
 - d) dopuszcza się dachy mansardowe oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 5) ustala się sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding winylowy i blachy faliste;
 - b) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
- 6) zasady kształtowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
- 7) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 3;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 3. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną wg § 13.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zjazdy na tereny z dróg lokalnych i dojazdowych, oraz z dróg wewnętrznych i dróg wydzielonych w ramach służebności dojazdu niewykazanych na rysunku planu.
 - 2) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2.
- 5. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 18. Dla terenu 7MN ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczone:
 - a) usługi wbudowane w budynek mieszkalny,
 - b) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
- 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dla jednej działki budowlanej:

- a) ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i budynków garażowych, jako wolnostojących lub z zabudowie bliźniaczej, o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 70m²,
 - c) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w lit. a) i b) na istniejących działkach o powierzchni nie mniejszej niż 900m²;
 - d) zachowuje się istniejące budynki zabudowy zagrodowej z kontynuacją ich dotychczasowej funkcji, dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 65%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 25%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
 - g) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 metrów od linii rozgraniczającej dróg lokalnych i dojazdowych;
 - 4) ustala się kształtowanie dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - o spadkach 10 - 35° w stosunku do poziomu terenu,
 - dwu- lub wielospadowe;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych kąta nachylenia połaci dachów nie określa się,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
 - d) dopuszcza się dachy mansardowe oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 5) ustala się sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding winylowy i blachy faliste;
 - b) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - 6) zasady kształtowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;

- 7) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 3;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
3. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną wg § 13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zjazdy na tereny z dróg lokalnych oraz z dróg wewnętrznych i dróg wydzielonych w ramach służebności dojazdu niewykazanych na rysunku planu.
 - 2) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2.
5. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 19. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) tereny zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), magazynowania, administracji, biur, obsługi finansowej, turystyki, ogrodnictwa, rzemiosła, gastronomi, kultury, rekreacji, rozrywki, oświaty, usług obsługi finansowej, usług medycznych;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczone:
 - a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i budynków garażowych, jako wolnostojących lub z zabudowie bliźniaczej, o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 150m²,
 - c) ustala się strefę zieleni izolacyjnej na terenie 5MN/U o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej drogę 4KD-D,
 - d) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w lit. a) i b) na istniejących działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500m²;
 - e) zachowuje się istniejące budynki zabudowy zagrodowej z kontynuacją ich dotychczasowej funkcji, dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - f) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy usługowej w formie wolnostojących budynków lub lokali usługowych zlokalizowanych w parterach lub kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych oraz ustala się

- lokalizowanie dopuszczonej nowej zabudowy magazynowej w formie nowych budynków wolnostojących,
- 2) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 40%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
 - g) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę usługową lub mieszkaniową z usługami: 1200 m²;
 - h) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową: 900 m²;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 5,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej, dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
 - 5) ustala się kształtowanie dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - o spadkach 10 - 35° w stosunku do poziomu terenu,
 - dwu- lub wielospadowe;
 - b) dla budynków innych niż zabudowa mieszkaniowa kąta nachylenia połaci dachów nie określa się,
 - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
 - d) dopuszcza się dachy mansardowe oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 6) ustala się sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding winylowy i blachy faliste;
 - b) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku;
 - 7) zasady kształtowania ogrodzeń: zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2,
 - 8) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 3;
 - 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
 - 10) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
3. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną wg § 13.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) zjazdy na tereny z dróg lokalnych i dojazdowych, oraz z dróg wewnętrznych i dróg wydzielonych w ramach służebności dojazdu niewykazanych na rysunku planu.
- 2) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2.
- 3) dopuszcza się realizację placów parkingowych.
5. Szczególne warunki zagospodarowania:
 - 1) potencjalne uciążliwości nakazuje się zamknąć w granicach działki.
6. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z § 15 uchwały.

§ 20. Dla terenu **1MNr** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczone:
 - a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla jednej działki budowlanej:
 - a) ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i budynków garażowych, jako wolnostojących lub z zabudowie bliźniaczej, o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 70m²,
 - c) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w lit. a) i b) na istniejących działkach o powierzchni nie mniejszej niż 400m²;
- 2) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 70%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
 - g) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1800 m²;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 metrów od linii rozgraniczającej dróg lokalnych, dojazdowych,
- 4) ustala się kształtowanie dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - o spadkach 10 - 35° w stosunku do poziomu terenu,
 - dwu- lub wielospadowe;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych kąta nachylenia połaci dachów nie określa się,

- c) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie z nakazem zachowania minimalnych spadków 5° w stosunku do poziomemu terenu,
 - d) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
 - e) dopuszcza się dachy mansardowe oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 5) ustala się sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding winylowy i blachy faliste;
 - b) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - 6) zasady kształtowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
 - 7) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów i grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu;
 - 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
 - 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
3. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną wg § 13.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zjazdy na teren z drogi zbiorczej oraz z dróg wewnętrznych i dróg wydzielonych w ramach służebności dojazdu niewykazanych na rysunku planu.
 - 2) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2.
 5. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 21. Dla terenu 1US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji z zapleczem socjalno-gospodarczym, w szczególności: boiska, place zabaw, korty tenisowe;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczone:
 - a) usługi turystyki, gastronomii, kultury, rozrywki,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) komunikacja piesza, rowerowa,
 - d) infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy;
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 50%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 20%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

- g) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1200 m²;
- 2) zasady kształtowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
- 3) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów i grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu;
- 3. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną wg § 13.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zjazdy na tereny z dróg i dojazdowych oraz z dróg wewnętrznych i dróg wydzielonych w ramach służebności dojazdu niewykazanych na rysunku planu.
 - 2) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2.
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie placów parkingowych.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania:
 - 1) potencjalne uciążliwości nakazuje się zamknąć w granicach działki.
- 6. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 22. Dla terenu **1ZN** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń, w tym zadrzewienia, użytki zielone,
 - b) wody płynące i stojące;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczone:
 - a) komunikacja piesza, rowerowa,
 - b) obiekty nie związane z gruntem o charakterze rekreacyjnym o powierzchni maksymalnej 25 m² w ilości nie więcej niż 30 sztuk,
- 2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy, w tym lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - 2) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna,
 - 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym i z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych;
 - 4) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu na terenie 1ZN:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki: 90%;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
 - 5) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 3. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną wg § 13.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazdy na teren z dróg dojazdowych oraz z dróg wewnętrznych i dróg wydzielonych w ramach służebności dojazdu niewykazanych na rysunku planu.
5. Szczególne warunki zagospodarowania:
 - 1) potencjalne uciążliwości nakazuje się zamknąć w granicach działki.
6. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 23. Dla terenu **1ZO** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny ogródków działkowych;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczone:
 - a) zabudowa rekreacyjna;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 90%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 10%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nieużytkowe poddasze;
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna.
 3. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną wg § 13.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi lokalnej oraz z dróg wewnętrznych i dróg wydzielonych w ramach służebności dojazdu niewykazanych na rysunku planu.
 5. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 24. Dla terenu **1KP** :

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: ciąg pieszy;
 - 2) dopuszczone:
 - a) infrastruktura obsługi technicznej terenu,
 - b) zieleni urządzona;
2. Ustala się obowiązujące szerokości projektowanych ciągów w liniach rozgraniczających 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi:
 - 3) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w liniach rozgraniczających;
 - 4) zakazuje się realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ciągów;
4. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych wg § 6 ust. 3.
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych wg § 9;

6. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wg §13.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg dojazdowych.
8. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 25. Dla terenu 1KD-S:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji publicznej: droga ekspresowa;
 - 2) dopuszczone:
 - a) infrastruktura obsługi technicznej terenu,
 - b) zieleń urządzona;
2. Ustala się obowiązujące szerokości projektowanej drogi w liniach rozgraniczających od 90 do 157 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi:
 - 1) dopuszcza się wprowadzenie uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających drogi;
 - 2) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej;
 - 3) zakazuje się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi;
 - 4) nakazuje się zastosowanie odpowiednich środków technicznych, mających na celu ograniczenie powstawania hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych wg § 9;
5. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wg §13.
6. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych wg § 6 ust. 3.
7. Szczególne warunki zagospodarowania:
 - 1) potencjalne uciążliwości nakazuje się zamknąć w granicach działki.
8. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 26. Dla terenu 1KD-Z:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji publicznej: droga zbiorcza;
 - 2) dopuszczone:
 - a) infrastruktura obsługi technicznej terenu,
 - b) komunikacja piesza i rowerowa,
 - c) zieleń urządzona;
2. Ustala się następujące obowiązujące szerokości projektowanej drogi w liniach rozgraniczających – szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi:
 - 1) dopuszcza się wprowadzenie uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających drogi;
 - 2) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej;

- 3) nakazuje się zastosowanie odpowiednich środków technicznych, mających na celu ograniczenie powstawania hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych wg § 9;
5. Ustala się przebieg ścieżki rowerowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz §12 ust. 3.
6. Ustala się zachowanie z możliwością przebudowy lub rozbudowy przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg §8.
8. Nakazuje się nasadzenie szpalerów drzew przyulicznych, zgodnie z §8 ust. 3 pkt. 4.
9. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wg §13.
10. Zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 6 ust. 3.
11. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 27. Dla terenów 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji publicznej: drogi lokalne;
 - 2) dopuszczone:
 - a) infrastruktura obsługi technicznej terenu,
 - b) komunikacja piesza i rowerowa,
 - c) zieleń urządzona;
2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających:

Symbol na planie	Nazwa drogi	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe
1 KD-L	ul. Parkowa	lokalna	– zmienna od 8 do 9 metrów,
2 KD-L	ul. Poniatowskiego	lokalna	– zmienna od 9 do 13 metrów,
3 KD-L	ul. Kasztanowa	lokalna	– zmienna od 12 do 15 metrów,

3. Zasady zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi:
 - 1) dopuszcza się wprowadzenie uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających drogi;
 - 2) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg KD-L o minimalnej szerokości 12 m;
 - 4) nakazuje się zastosowanie odpowiednich środków technicznych, mających na celu ograniczenie powstawania hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych wg § 9;

5. Nakazuje się nasadzenie szpalerów drzew przyulicznych dla terenów 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L zgodnie z §8 ust. 3 pkt. 4.
6. Nakazuje się zachowanie i ochronę istniejących drzew, przy czym dopuszcza się przesadzenie drzewa lub jego kompensację w przypadku: niedostatecznego stanu zdrowotnego drzewa;
7. Ustala się przebieg ścieżki rowerowej dla terenów 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L zgodnie z rysunkiem planu oraz §12 ust. 3.
8. Ustala się zachowanie z możliwością przebudowy lub rozbudowy przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.
9. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wg §13.
10. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych wg § 6 ust. 3.
11. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 28. Dla terenów 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji publicznej: drogi dojazdowe;
 - 2) dopuszczone:
 - a) infrastruktura obsługi technicznej terenu,
 - b) komunikacja piesza i rowerowa,
 - c) zieleń urządzona;
2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających:

Symbol na planie	Nazwa drogi	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe
1 KD-D	ul. Zgody	dojazdowa	– 8 metrów,
2 KD-D	ul. Borowskiego	dojazdowa	– zmienna od 8 do 10 metrów,
3 KD-D	ul. projektowana	dojazdowa	– 10 metrów,
4 KD-D	ul. projektowana	dojazdowa	– zgodnie z rysunkiem planu,
5 KD-D	ul. projektowana	dojazdowa	– 10 metrów,
6 KD-D	ul. projektowana	dojazdowa	– 9 metrów,

3. Zasady zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi:
 - 1) dopuszcza się wprowadzenie uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających drogi;
 - 2) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

- 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg KD-D o minimalnej szerokości 10 m,
- 4) nakazuje się zastosowanie odpowiednich środków technicznych, mających na celu ograniczenie powstawania hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych wg § 9;
5. Nakazuje się zachowanie i ochronę istniejących drzew, przy czym dopuszcza się przesadzenie drzewa lub jego kompensację w przypadku niedostatecznego stanu zdrowotnego drzewa;
6. Ustala się przebieg ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu oraz §12 ust. 3.
7. Ustala się zachowanie z możliwością przebudowy lub rozbudowy przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wg §13.
9. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych wg § 6 ust. 3.
10. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 29. Dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszczone:
 - a) infrastruktura obsługi technicznej terenu,
 - b) komunikacja piesza i rowerowa,
 - c) zieleń urządzona;
2. Ustala się następujące obowiązujące szerokości projektowanych dróg w liniach rozgraniczających min. 8 m zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi:
 - 1) dopuszcza się wprowadzenie uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających drogi;
 - 2) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - 3) zakazuje się realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg;
 - 4) nakazuje się zastosowanie odpowiednich środków technicznych, mających na celu ograniczenie powstawania hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Dopuszcza się nie zrealizowanie dróg wewnętrznych.
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych wg § 9;
6. Ustala się zachowanie z możliwością przebudowy lub rozbudowy przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wg §13.
8. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych wg § 6 ust. 3.
9. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

ROZDZIAŁ 3

PRZEPISY KOŃCOWE

- § 34. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Michałowic – „wieś Michałowice” przyjętego uchwałą nr LIV/406/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 5 września 2002r. Nr 236, poz. 6020).
- § 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.
- § 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- § 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

**do uchwały nr ____/____/2017
Rady Gminy Michałowice
z dnia _____ 2017 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Michałowice obszaru „Michałowice-Wieś część II”**

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Do opracowania planu przystąpiono w związku z uchwałą nr XIII/138/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Wieś Michałowice”, obejmującego część obrębu geodezyjnego wieś Michałowice, zmienioną uchwałą nr XXVI/313/2017 Rady Gminy Michałowice z 14 września 2017 r., zmieniającą uchwałę Nr XIII/138/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Wieś Michałowice”.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto część obrębu geodezyjnego Michałowice-Wieś (północno – wschodnia część gminy Michałowice). Jest to obszar obejmujący powierzchnię ok. 145 ha w granicach określonych uchwałą nr nr XIII/138/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 lutego 2012 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Wieś Michałowice” zmienioną uchwałą nr XXVI/313/2017 Rady Gminy Michałowice z 14 września 2017 r. Obszar obejmuje części II opracowania obejmuje północno-wschodni fragment obrębu geodezyjnego Michałowice-Wieś w części wschodniej graniczący z terenem gminy Raszyn.

3. Cel sporządzenie planu.

Uchwałą zmieniająca uchwałę podstawową umożliwiła sporządzenie planu w częściach. Obszar planu został podzielony na dwie części, które można procedować i uchylać, jako odrębne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Po dwóch wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu i po przeanalizowaniu uwag złożonych podczas ponownej procedury planistycznej pojawiła się możliwość uchwalenia planu dla części obszaru oznaczonego w niniejszej uchwale jako „Michałowice-Wieś część II”. Dla pozostałego terenu oznaczonego jako „Michałowice-Wieś część I” konieczne jest kontynuowanie procedur związanych z procedurą planistyczną (ponowne uzgodnienie i kolejne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu). Głównymi celami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Michałowice-Wieś część II” są:

- 1) zaprojektowanie nowego przeznaczenia terenów obecnie użytkowanych i przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod uprawy rolne,
- 2) zaprojektowanie układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, pozwalające na racjonalne możliwości kształtowania nowych działek budowlanych w oparciu o istniejące wyjątkowo wąskie podziały geodezyjne,
- 3) powiązanie poszczególnych obszarów przeznaczonych pod zabudowę funkcjonalnie i kompozycyjnie z elementami istniejącego zagospodarowania, takimi, jak istniejąca zabudowa wsi Michałowice-Wieś oraz droga ekspresowa S8 Salomea – Wolica,

Ponadto, dla obszaru położonego w zachodniej części całego terenu objętego projektem planu miejscowego (rejon ulicy Zgody), dla którego obowiązuje plan miejscowy, nowy plan ma umożliwić realizację przejścia i drogi publicznej łączących te tereny z istniejącym układem ulic Michałowic-Osiedla, umożliwiając łatwiejszą komunikację ze szkołą i przedszkolem.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Michałowic – „wieś Michałowice” przyjęty uchwałą nr LIV/406/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 5 września 2002r. Nr 236, poz. 6020).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do sporządzania mpzp w przeważającej mierze obejmuje tereny z zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną. W części wschodniej zlokalizowana jest droga ekspresowa S8 Salomea-Wolica do węzła „Opacz” na drodze S2 (znajdującego się poza granicami planu). Tereny pozostałe stanowią obecnie w większości obszar upraw rolno-ogrodniczych oraz nieużytków rolnych.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalone zostało uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Wg Studium, na terenie w granicach przygotowywanego mpzp dla obszaru „Michałowice-Wieś część II”, wydzielono następujące obszary:

M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) charakterystyka zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o największej koncentracji, głównie zorganizowana w osiedla, na trasie kolejki WKD, są to tereny: osiedla Michałowice, osiedla Komorów, a także Nowej Wsi, Granicy i Pęcic. W przeważającej części tereny te posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zielen izolacyjna;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

3) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,6.
- maksymalna wysokość budynków – 12 m.
- powierzchnia działki nowotworzonej – od 800 m² do 1000 m², przy czym dopuszcza się działki większe niż 1000 m².
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%.
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%.

4) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- na terenach M1 – dopuszcza się funkcję usługową, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 30% powierzchni zabudowy na terenie; przez funkcję usługową rozumie się:

- usługi oświaty;

- usługi publiczne i komercyjne, których profil zostanie przesadzony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200 m²;
- usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;
- obiekty administracyjno-biurowe o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru;
- obiekty sakralne;
- parkingi publiczne, garaże w zespołach;
- usługi publiczne w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

b) ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania;
- zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5) Wytyczne do mpzp:

- Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

W planach miejscowych należy określić:

- które spośród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu mogą być realizowane w danym obszarze, biorąc pod uwagę ich potencjalną uciążliwość dla istniejącego zagospodarowania, a w razie potrzeby zakaz lokalizacji określonych rodzajów użytkowania lub ich odizolowanie od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji oraz parkowania;
- w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, a także hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ustalania minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wysokości 1000m². Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 800m² należy traktować, jako wyjątek w uzasadnionych przypadkach, mających na celu doprowadzenie do ujednoczenia zainwestowania. Dotyczy to m.in. terenów położonych w Granicy, Nowej Wsi, Komorowie Wsi i Pęcicach Małych.

M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej

1) charakterystyka zabudowy: Zgrupowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej, czyli takie, w których zabudowa mieszkaniowa intensywna i ekstensywna łączą się w harmonijną całość urbanistyczną; odznacza się wysokimi walorami kompozycyjnymi i przyrodniczymi, głównie jest to zabudowa ekstensywna dopełniająca zabudowę skoncentrowaną w osiedlach. Są to m.in. tereny Wsi Michałowice i Komorowa Wsi. W części tereny te posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- ekstensywna zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna;

- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

3) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- intensywność zabudowy dla terenu – przeciętnie od 0,3 do 0,6.

- maksymalna wysokość budynków – 10 m, ale nie więcej niż dwie kondygnacje i użytkowe poddasze.

- powierzchnia działki nowotworzonej – od 1000 m² do 2000 m², przy czym dopuszcza się działki większe niż 2000 m².

- powierzchnia zabudowy – przeciętnie od 20% do 35%.

* Maksymalna powierzchnia zabudowy powinna wynosić 20%,

dopuszcza się zwiększenie do 35% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,

dopuszcza się zmniejszenie do 50% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;

4) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- na terenach M2 – dopuszcza się funkcje usługową, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie; przez funkcję usługową rozumie się:

- obiekty administracyjno-biurowe o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru;

- usługi komercyjne, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200m²;

- usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia.

- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym (tylko na podstawie planu miejscowego)

b) ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania;

- zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- usługi handlu detalicznego i gastronomii można lokalizować tylko wzdłuż dróg publicznych.

4) Wytyczne do mpzp:

Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału a działki budowlane należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

W planach miejscowych należy określić:

- konkretne parametry zabudowy;

- rodzaje usług dopuszczalnych oraz warunki ich dopuszczenia podyktowane estetyką otoczenia;

- maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji oraz parkowania;

- w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, a także hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego;

- warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w zespole przyrodniczo krajobrazowym

Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;

- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;

- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- dla nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej o łącznej powierzchni powyżej 10 ha – wymagane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej siedliskowej, na bazie dawnych wsi

1) charakterystyka zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna wymieszana z zabudową zagrodową, związana z procesem urbanizacji przestrzeni o charakterze wiejskim, są to m.in.: tereny wsi Suchy Las; Opacz Mała, Michałowice Wieś, Sokółów. Tereny te w większości nie posiadają obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- zabudowa jednorodzinna;
- zabudowa rolnicza, w tym mieszkaniowa - siedliskowa, związana z produkcją rolną oraz agroturystyczna;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

3) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,3.
- maksymalna wysokość budynków – 10 m, ale nie więcej niż dwie kondygnacje i użytkowe poddasze.
- min. powierzchnia działki nowotworzonej – 2000 m².
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%.

4) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze;
- tereny produkcji rolniczej i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami

b) ograniczenia zmian przeznaczenia:

zakaz lokalizacji ferm produkcji: drobiu, trzody chlewnej i bydła oraz innych obiektów produkcji rolniczej mogących zagrażać zanieczyszczeniem wód podziemnych ściekami.

5) Wytyczne do mpzp:

- Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

W planach miejscowych należy określić:

- które spośród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu mogą być realizowane w danym obszarze, biorąc pod uwagę ich potencjalną uciążliwość dla istniejącego zagospodarowania, a w razie potrzeby zakaz lokalizacji określonych rodzajów użytkowania;
- warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

1) Charakter zabudowy: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa o największej koncentracji, głównie zorganizowana w osiedla, na trasie kolejki WKD i wzdłuż najważniejszych dróg publicznych; z uwagi na występujące w gminie walory przyrodnicze (tereny wolne od zabudowy) oraz bariery komunikacyjne usługi rozwijają się w skupiskach, tworząc centra, ulice i pasaże handlowe.

2) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- intensywna zabudowa jednorodzinna o mieszanych funkcjach mieszkaniowo- usługowych, z przewagą handlu detalicznego i usług komercyjnych (głównie o zasięgu lokalnym) wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych;
- usługi publiczne: szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, obiekty sportowe;
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.

3) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,8.
- maksymalna wysokość budynków – 12 m.
- min. powierzchnia działki nowotworzonej - 800 m².
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%

4) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²;

- rzemiosło i funkcja mieszana mieszkaniowo-rzemieślnicza;

- parkingi i garaże (w tym wielopoziomowe i podziemne);

- b) ograniczenia zmian przeznaczenia: giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego i podobnych rodzajów użytkowania, konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej;

5) Wytyczne do mpzp:

W planach miejscowych należy określić:

- zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze przemysłowym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących pogorszenie estetyki miejsca i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza;

- zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych;

- w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów;

- doprecyzować północną granicę zabudowy mieszkaniowej MU (z terenami M3) w Opaczy Małej, na wschód od Trasy Salomea- Wolica, oznaczoną na rysunku Studium;

- doprecyzować wschodnią granicę zabudowy mieszkaniowej MU (z terenami UG/M) w Opaczy Małej, oznaczoną na rysunku Studium;

- warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i Komorowie – osiedlu leśnym;

- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;

- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

ZN – tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony

1) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- zadrzewienia i niewielkie powierzchnie leśne (do 15 ha);

- stawy hodowlane;

- użytki zielone;

- wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne;

- urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska.

2) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- zieleń urządzona wraz z ciągami spacerowymi i rowerowymi i urządzeniami terenowymi przeznaczonymi na cele sportu i rekreacji;

- tereny rolnicze;

- użytki ekologiczne;
- drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem składowisk odpadów,

b) ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji zabudowy.

3) Wytyczne do mpzp:

- Wymagane wyodrębnienie użytków ekologicznych z terenów ZN - jako terenów zasługujących na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów środowiska, jak: naturalne zbiorniki wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, starorzecza, oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin i zwierząt – poprzez Decyzję Wojewody lub Uchwałę Rady Gminy.

- Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.

- Wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

ZO – tereny ogródków działkowych

1) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- działki rekreacyjne, na których może być dopuszczona zabudowa letniskowa (budynkami nieprzeznaczonymi do całorocznego użytkowania, na podstawie przepisów odrębnych);
- zieleń urządzona wraz z ciągami spacerowymi i rowerowymi;
- zieleń izolacyjna, zadrzewienia;
- wody płynące i stojące.

2) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej;
- parkingi i inne urządzenia związane z obsługą komunikacji;
- tereny i obiekty służące celom sportu, rekreacji i wypoczynku.

b) ograniczenia zmian przeznaczenia:

- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje budowę nowych obiektów, likwidację ogródków działkowych lub wyznaczenie nowych działek rekreacyjnych.

3) Wytyczne do mpzp:

- Ustalając przeznaczenie terenu zgodne z kierunkami dopuszczalnymi należy zachować zasadę oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

- Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.

- Dla działek rekreacyjnych należy ustalić minimalne i maksymalne wielkości działek, zakaz zabudowy mieszkaniowej przeznaczonej do całorocznego użytkowania oraz obowiązek zadrzewienia określonej części powierzchni działki. W wypadku dopuszczenia zabudowy letniskowej na działkach rekreacyjnych należy określić maksymalne gabaryty obiektów. W budynkach letniskowych należy wprowadzić zakaz instalacji systemów centralnego ogrzewania.

- Wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

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

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytów lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody.

W obszarze planu występują gleby wymagające, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Są to grunty zakwalifikowane w ewidencji gruntów do klas bonitacyjnych III. W trakcie procedury planistycznej wystąpiła konieczność przygotowania wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ostatecznie wszystkie grunty rolne klasy III znajdujące się w obszarze planu uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-261/14 z 17 listopada 2015 r.).

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

- w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan czystości wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) zapewnienie należytej ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów odwadniających,
- w zakresie ochrony powietrza ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do atmosfery, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska, produkcja ciepła winna się odbywać się w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła;
- w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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

W granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: nr ewid. AZP 58-65/17 oraz AZP 58-65/44, dla których wyznaczono dwie archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej. W granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

W granicach opracowania znajdują się obszary Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zmianami). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w jego obszarze przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz komercyjną funkcją usługową i produkcyjną. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 25% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało również wzrostem środków wpływających do budżetu gminy. Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania przekroczy znacząco środki niezbędne na realizację zadań własnych gminy w obszarze planu. Nadwyżka dochodów budżetowych z tytułu wykonania planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w innych częściach gminy Michałowice.

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie gminy powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, w tym Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią działki drogowe.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W

obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywanie szczególnych ustaleń w tym zakresie.

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne funkcje i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W ustaleniach planu rozwój infrastruktury technicznej opiera się na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa.

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

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KD-S, KD-L i KD-D. Drogi oznaczone symbolem KD-S oraz częściowo KD-L (drogi pełniące również funkcję bezpośredniej obsługi działek budowlanych) pełnią funkcję ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KD-L i KD-D. Dojazd do wydzielanych działek niesąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb drogi wewnętrzne. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

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

Wójt Gminy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu.

Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIP Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Wójt wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Wójt Gminy wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice, w prasie lokalnej oraz BIP Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Sposób rozstrzygnięcia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia spowodował konieczność ponowienia procedury w tym zakresie. Wójt ponownie zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz określił miejsce i termin przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz składania uwag. Uwagi zgłoszone w trakcie ponownego wyłożenia i mające wpływ na rozwiązania planistyczne przyjęte w projekcie planu zostały odrzucone, co umożliwiło przekazanie projektu planu do Rady Gminy Michałowice w celu uchwalenia.

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

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

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

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

Drogi oznaczone w planie symbolami KD-S i KD-L stanowią drogi o znaczeniu ponadlokalnym umożliwiającym powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym, jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do poszczególnych części gminy jak również poza jej granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych terenów

związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonymi w planie. Umożliwia również połączenia komunikacyjne obszaru planu z terenami z nim sąsiadującymi.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane wraz z zagospodarowaniem terenów, po wystąpieniu takich potrzeb.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie możliwa w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie gminy Michałowice. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

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

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

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

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2016 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Michałowice na podstawie uchwały nr XV/187/2016 z dnia 20 czerwca 2016 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu planu, który jest częściową zmianą planów obowiązujących jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardów zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim czasie, a także dostosowania ustaleń planów do zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosków złożonych w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub niejednoznaczności ustaleń tych planów. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie

będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii oraz zgody na zmianę przeznaczenia gruntów projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) sposób rozstrzygnięcia złożonych uwag spowodował konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w trakcie, którego ponownie przeprowadzono dyskusję publiczną,
- g) sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w ponownym wyłożeniu umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie uchwały nr ___/___/2017 Rady Gminy Michałowice z dnia _____ 2017 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).