

UCHWAŁA NR XXIV/282/2020
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia 14 października 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice
obszaru „Działkowa” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXXIX/370/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Działkowa” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, zwany dalej „planem”.

§ 2.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów;;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do planu.

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

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji;
 - 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - b) **U/MN** - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - d) **ZP/U** – teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej,
 - e) **KDGP** - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - f) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - g) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - h) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - i) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
 - 6) obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice parku podworskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: granice obszaru zdrenowanego.
4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna".

§ 4.

Ilekość w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w §2 niniejszej Uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz innych przepisów;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 9) **nowo wydzielonej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 10) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej. Linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termoizolacji,
 - b) części budynków, wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m takich części jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne,
 - c) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, śmietników,
 - d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych niewyznaczonych na rysunku planu,
 - e) remontu istniejących budynków wykraczających poza wrysowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.
2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na warunkach określonych w **§ 8 ust. 2**, 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.
4. Dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele dróg publicznych nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy, pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określone dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi.
5. Nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 6.

W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż:
 - a) 0,5 m w rzucie poziomym od gazociągów,
 - b) 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 7.

W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych ustala się dopuszczenie ich lokalizacji w formie urządzeń wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, pod warunkiem uwzględnienia:

- 1) dopuszczenia realizacji na terenach oznaczonych symbolami U/MN i U urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o powierzchni powyżej 5 m²;
- 2) dopuszczenia realizacji na terenach oznaczonych symbolami MN/U urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o powierzchni do 5 m²;
- 3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ZP/U, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW;
- 4) zakazu realizacji urządzeń reklamowych emitujących obrazy świetlne typu LED.

§ 8.

1. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych,
 - 2) formę dachu n terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN/U, ZP/U** dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°,
 - b) **U/MN, U** - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci do 45°, płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub oparte na łuku;
 - 3) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa;
 - 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenach:
 - a) **MN/U, U/MN, ZP/U** – 40 m,
 - b) **U** – 50 m;
 - 5) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej.
2. 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.
3. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 9.

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

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

§ 10.

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

- 1) ochronę części parku podworskiego objętego ochroną Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planu;
- 2) w zasięgu granic określonych w pkt.1 obowiązuje nakaz zachowania elementów historycznego rozplanowania i kompozycji przestrzennej parku oraz zieleni.

§ 11.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”;
- 2) dla obszaru, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:
 - a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w lit. a i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
 - c) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN/U, U/MN** - 800 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
 - b) **U, ZP/U** - 1000 m²;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN/U, U/MN** - 18 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
 - b) **U, ZP/U** – 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°;
- 4) zakaz dokonywania scaleń i podziału nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDGP skutkujących wyznaczeniem granic działek budowlanych w sposób wymagający bezpośredniej obsługi z tej drogi.

§ 13.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) cały obszar opracowania położony jest w zasięgu granic obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych powołujących ten obszar do życia;
- 3) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska im. F. Chopina w Warszawie oraz w rejonie działań lotniczych urządzeń naziemnych. Powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) ograniczenia określone w pkt. 3 obejmują wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
- 5) granice obszaru zdrenowanego, oznaczone na rysunku planu;
- 6) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt. 5, obowiązuje nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 7) oznaczone na rysunku planu istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z zakresu prawa wodnego.

§ 14.

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

- 1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) drogi oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDL i KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących wjazdów i dojazdów wg stanu istniejącego;
- 5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji,
 - b) minimalna ilość miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,
 - dla usług i handlu – 2 m.p./100 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 zatrudnionych.

§ 15.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza drogami publicznymi pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dn. 80 dla wodociągów,
 - b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
 - c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
 - d) dn. 32 dla gazociągów i przewodów ciepłowniczych;
- 5) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęcia wody, położonego poza granicami planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
 - b) do czasu wykonania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nieutwardzonych części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych oraz parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do zbiorczej kanalizacji deszczowej po jej realizacji, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych, utwardzonych dojazdów niewydzielonych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych oraz parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do rowów odprowadzających, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 7) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych SN/nN,
 - c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii SN i nN napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,

- e) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nieprzekraczającej 40 kW;
- 8) dla systemu gazowego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia, poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości ogrodzeń;
- 9) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 10) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

§ 16.

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

§ 17.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1% dla wszystkich terenów w obszarze planu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.MN/U do 3.MN/U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i zabudowy usługowej,
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego bez zabudowy usługowej,
 - zabudowy usługowej realizowanej bez budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz lokalizowania usług z zakresu usług transportowych i logistycznych oraz usług związanych z magazynowaniem i składowaniem odpadów,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia sprzedaży nowych obiektów handlowych – **200 m²**,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: **800 m²**,
- h) zakaz dokonywania podziału nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDGP skutkujących wyznaczeniem granic działek budowlanych w sposób wymagający bezpośredniej obsługi z tej drogi.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U/MN, 2.U/MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - budynków usługowych i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - budynków usługowych realizowanych bez budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz lokalizowania usług z zakresu usług transportowych i logistycznych oraz usług związanych z magazynowaniem i składowaniem odpadów,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży nowych obiektów handlowych – **400 m²**,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: **800 m²**,
 - g) zakaz dokonywania podziału nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDGP skutkujących wyznaczeniem granic działek budowlanych w sposób wymagający bezpośredniej obsługi z tej drogi.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U, 2.U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) zakaz lokalizowania usług z zakresu usług transportowych i logistycznych oraz usług związanych z magazynowaniem i składowaniem odpadów,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,5**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży nowych obiektów handlowych – **400 m²**,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - **1000 m²**,
 - h) zakaz dokonywania podziału nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDGP skutkujących wyznaczeniem granic działek budowlanych w sposób wymagający bezpośredniej obsługi z tej drogi.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie lokalizowania usług z zakresu usług transportowych i logistycznych oraz usług związanych z magazynowaniem i składowaniem,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) dopuszczenie realizacji garaży podziemnych i parkingów wielopoziomowych;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,5**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchni zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży nowych obiektów handlowych – **1500 m²**,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - **1000 m²**,
 - h) zakaz dokonywania podziału nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDGP skutkujących wyznaczeniem granic działek budowlanych w sposób wymagający bezpośredniej obsługi z tej drogi.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP/U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń urządzone i zabudowa usługowa;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie lokalizowania usług z zakresu usług kultury,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 10** dla parku podworskiego objętego ochroną Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchni zabudowy – **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - **1000 m²**.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDGP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** 38 – 55, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego nieregularnej szerokości 18 - 20 m, docelowa szerokość odcinka drogi winna wynosić 40 m.

§ 24.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających**: nieregularna 4 - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 20 m,

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL, 2.KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających**:
 - a) 1.KDL – 12 m,
 - b) 2.KDL - nieregularna 7 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 m.

§ 26.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających**:
 - a) 1.KDD – nieregularna 10 – 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KDD – nieregularna 12 - 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW, 2.KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających**:
 - a) 1.KDW – nieregularna 5 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KDW – nieregularna 5 – 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 Przepisy końcowe.

§ 28.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmujący obszar „Reguły”, uchwalony uchwałą nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r.

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 30.

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

Załącznik Nr 2
do uchwały nr XXIV/282/2020
Rady Gminy Michałowice
z dnia 14 października 2020 r.

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

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Gminy Michałowice stwierdza, że nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Działkowa” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, tym samym nie ma podstaw do rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag.

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

§1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami), Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Działkowa” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę istniejących dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL, KDD,
 - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w drogach, o których mowa w lit. a oraz na terenie oznaczonym symbolem 1.ZP/U;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.