

UCHWAŁA Nr XXV/208/2004

Rady Gminy Michałowice

z dnia 29 listopada 2004r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część IV obejmująca fragment wsi Granica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 ze zmianami),

w wykonaniu:

uchwały Nr XLIII/182/97 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 lipca 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice,

oraz

uchwały Nr LIV/404/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002r. zmieniającej uchwały Rady Gminy Michałowice Nr XLIII/182/97 z dnia 9 lipca 1997 r. i Nr L/237/98 z dnia 28 kwietnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice oraz uchwałę Rady Gminy Michałowice Nr XLVIII/355/2001 z dnia 20 grudnia 2001r. zmieniającą uchwały Rady Gminy Michałowice Nr XLIII/182/97 z dnia 9 lipca 1997r. i Nr L/237/98 z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

Rada Gminy Michałowice uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

ROZDZIAŁ 1. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU.

§ 1. Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część IV obejmująca fragment wsi Granica, zwany dalej „planem”.

1) Ustalenia planu odnoszą się do obszaru obejmującego wieś Granica i położonego w granicach planu wyznaczonych przez: oś ul. Pruszkowskiej – oś ul. M. Reja – oś ul. Skośnej – oś ul. Dębowej – oś ul. Cisowej – południową granicę działki nr ew. 642 – zachodnią granicę działek nr ew. 642, 641, 640, 639, 717, 620.

2) Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu (załącznik Nr 1 do uchwały).

§ 2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) Przeznaczenia terenów.

2) Linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych.

3) Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

4) Warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.

5) Warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 3. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.

ROZDZIAŁ 2. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI.

2.1 DEFINICJE POJĘĆ UJĘTYCH W PLANIE.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część IV obejmująca fragment wsi Granica .
- 2) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) **Przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 4) **Terenie albo kwartale** - należy przez to rozumieć obszary o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami.
- 5) **Działce, działce budowlanej** - należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie część terenu zabudowaną lub przewidzianą do zabudowy.
- 6) **Wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
- 7) **Maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków; przy czym 0,5 kondygnacji należy rozumieć, jako użytkowe poddasze pod dachem spadzistym lub suterenej wyniesioną o 0,6-1,2m ponad poziom terenu.
- 8) **Usługach, obiektach i urządzeniach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, obiekty i urządzenia, których funkcjonowanie nie jest uciążliwe dla środowiska i otoczenia w zakresie: hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód lub powierzchni ziemi, drgań, promieniowania lub nadmiernego ruchu ciężarowego, jak również usługi, obiekty i urządzenia, których uciążliwość mieści się w granicach lokalizacji, bez konieczności tworzenia stref ograniczonego użytkowania.
- 9) **Strefach potencjalnej uciążliwości** - należy przez to rozumieć zasięg terenów, których zagospodarowanie powinno uwzględniać możliwość występowania uciążliwości związanych z hałasem, drganiami lub zanieczyszczeniem powietrza.
- 10) **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie wyznaczające: tereny budowlane, tereny zieleni, ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, tereny infrastruktury technicznej.
- 11) **Terenach przeznaczonych na cele publiczne** - należy przez to rozumieć ulice i place (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe); tereny zieleni ulicznej i zieleni o charakterze publicznym, parkowym; tereny komunikacji kolejowej; tereny lokalizacji obiektów i urządzeń kolei i infrastruktury technicznej, w tym działki przepompowni ścieków i tereny stacji uzdatniania wody; tereny usług oświaty, administracji i kultury; tereny mieszkaniowe komunalne.
- 12) **Przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników.
- 13) **Obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania werand, ganków, balkonów i loggii wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1m.
- 14) **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulic i innych obiektów oraz linie określające największą dopuszczalną odległość budynku od ulic i innych obiektów.
- 15) **Zachowaniu istniejącej zabudowy pod ochroną konserwatora zabytków** - należy przez to rozumieć obowiązek zachowania istniejących trwałych budynków objętych ochroną konserwatora zabytków oraz dopuszczenie ich przekształceń pod warunkiem uzgodnienia z konserwatorem zabytków.
- 16) **Zaleceniach** - należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu.
- 17) **Obszarze chronionego krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych (obecnie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego: nr 117 z dnia 18 sierpnia 2000r. oraz nr 218 z dnia 6 lipca 2001r.).

- 18) **Drodze (ulicy)** - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń publiczną.
- 19) **Drodze wewnętrznej (dojazdy publiczne i prywatne)** - należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu, który na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla działek do niego przylegających.
2. Inne pojęcia wymienione w planie, nie ujęte w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów szczególnych; dotyczy to między innymi obiektów małej architektury, ogrodzeń, wymiarów oraz powierzchni.
3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mając swoje określenie w przepisach szczególnych w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2.2 PRZEZNACZENIE TERENU.

§ 5. 1. Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami, kwartałami i działkami.

2. Plan wyznacza:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określane dalej jako tereny MN;
- 2) tereny komunikacji kołowej – określane dalej jako tereny KD;
- 3) tereny komunikacji pieszo-jezdnej – określane dalej jako tereny Kpj.

3. Plan określa przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym plan dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu i funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych.

§ 6. Plan określa przeznaczenie **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**:

- 1) Dla terenów MN plan ustala zachowanie i rozwój funkcji mieszkaniowych – domów jednorodzinnych wolnostojących.
- 2) Dla terenów MN plan zakazuje lokalizowania wolnostojących budynków usługowych, zabudowy mieszkaniowej szeregowej, atrialnej i wielorodzinnej oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 3) Plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych o charakterze podstawowym z zakresu handlu, gastronomii, usług rzemiosła, biur, zdrowia, jako funkcji towarzyszących lokalizowanych w parterach domów mieszkalnych.
- 4) Plan dopuszcza lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m².
- 5) Dla terenów MN plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych:
 - a) Minimalna wielkość działki – 1000m², chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
 - b) Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.
- 6) Plan zakazuje zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie jeżeli działki wydzielono po uchwaleniu planu:
- 7) Dla terenów MN Plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału wielkości działek będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.
- 8) Dla terenów MN plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
- 9) Dla terenów MN plan dopuszcza realizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej za zgodą właściciela sąsiedniej posesji
- 10) Dla terenów rolnych lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę plan dopuszcza inwestowanie na działce pod warunkiem uzyskania decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- 11) Dla terenów rolnych lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę zaleca się scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt inwestorów.
- 12) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.
- 13) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

§ 7. Plan określa przeznaczenie **terenów komunikacji kołowej (KD)**:

- 1) Dla terenów KD plan ustala zachowanie i rozwój funkcji komunikacji kołowej oraz towarzyszącej komunikacji pieszej i rowerowej.
- 2) Dla terenów KD plan ustala:
 - a) realizację jezdni komunikacji kołowej,
 - b) wprowadzenie przestrzeni komunikacji pieszej,
 - c) realizację ścieżek rowerowych,
 - d) realizację obiektów i urządzeń technicznych związanych bezpośrednio z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; za wyjątkiem stacji paliw;
 - e) lokalizację miejsc parkingowych;
 - f) rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia inżynierskiego;
 - g) lokalizowanie elementów małej architektury takich, jak: latarnie, ławki, kosze, słupki i pachołki;
 - h) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej oraz wprowadzanie zieleni: trawniki, drzewa, żywopłoty.
- 3) Dla terenów KD plan zakazuje lokalizowania zabudowy.
- 4) Dla terenów KD plan dopuszcza remonty i modernizacje istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego.

§ 8. Plan określa przeznaczenie **terenów komunikacji pieszo-jezdnej (Kpj)**:

- 1) Dla terenów Kpj plan ustala zachowanie i rozwój funkcji komunikacji pieszej i rowerowej oraz towarzyszącej komunikacji kołowej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.
- 2) Dla terenów Kpj plan dopuszcza lokalizację, remonty i modernizacje sieci uzbrojenia inżynierskiego.
- 3) Dla terenów Kpj plan ustala zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej, nie kolidującej z urządzeniami komunikacyjnymi.
- 4) Dla terenów Kpj plan zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem elementów małej architektury.

§ 9. Plan wprowadza funkcjonalny podział obszaru objętego planem oraz określa położenie poszczególnych terenów w odniesieniu do jednostki **b4**.

2.3 INNE USTALENIA.

§ 10. Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

- 1) Tereny dróg:
 - a) Lokalnych: 1KDL ul. Pruszkowska, 2KDL ul. M. Reja;
 - b) Dojazdowych: 3KDD ul. Skośna, 4KDD, 5KDD, 6KDD ul. Cisowa;
 - c) Ciągów pieszo-jezdnych: 7Kpj ul. Dębowa

§ 11. Plan określa zasady lokalizowania budynków na działkach

- 1) Plan ustala lokalizację budynku na działce zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.
- 2) Dla działek, na których plan nie wyznacza linii zabudowy budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Ustawa o drogach publicznych).

§ 12. Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) Wyklucza lokalizację ogrodzeń na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, ustalenie nie dotyczy elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią;
- 2) Ustala realizację ogrodzeń wydzielających działki inwestycyjne, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych powinny spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m od poziomu powierzchni terenu;

b) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2m oraz w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego i niskiego napięcia, w przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia uzgadniać z właścicielem gazociągu;

c) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu;

3) Wyklucza ogrodzenie terenów zieleni naturalnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 13. Reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy umiejscawiać zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach gminnych.

ROZDZIAŁ 3. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA.

3.1 KSZTAŁTOWANIE ZIELENI.

§ 14. Plan zaleca zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek zabudowy mieszkaniowej.

§ 15. Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 16. 1. Plan ustala realizację szpalerów drzew na terenie porządkowanych, urządzanych i projektowanych ulic, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Plan ustala zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie istniejących ulic.

3. Plan wprowadza nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni w wyznaczonych obszarach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3.2 ZAKRES OCHRONY ELEMENTÓW ŚRODOWISKA.

§ 17. 1. Plan wyznacza zasięg Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Plan ustala ochronę terenów wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego: nr 117 z dnia 18 sierpnia 2000r. oraz nr 218 z dnia 6 lipca 2001r.).

§ 18. 1. Plan ustala ochronę i zakaz zanieczyszczania wód powierzchniowych: rzek, kanałów, rowów, stawów, zalewów itp. oraz towarzyszącej roślinności.

2. Plan dopuszcza rekreacyjne wykorzystanie wód powierzchniowych.

3.3 ZAKRES OCHRONY PRZED POTENCJALNYMI UCIAŹLIWOŚCIAMI.

§ 19. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych jako wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

ROZDZIAŁ 4. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.

4.1 KOMUNIKACJA KOŁOWA.

§ 20. Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację, zgodnie z rysunkiem planu oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego, przebieg ulic publicznych i dróg wewnętrznych.

§ 21. 1. Plan ustala podstawowy układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem.

2. W skład podstawowego układu komunikacji kołowej wchodzi wyznaczone na rysunku planu:

1) Lokalnych: 1KDL ul. Pruszkowska, 2KDL ul. M. Reja;

2) Dojazdowych: 3KDD ul. Skośna, 4KDD, 5KDD, 6KDD ul. Cisowa;

3) Ciągów pieszo-jezdnych: 7Kpj ul. Dębowa

3. Plan ustala realizację dróg wewnętrznych (dojazdów publicznych i prywatnych) o szerokości min. 8m.

§ 22. Plan ustala realizację miejsc parkingowych na terenie lokalizacji inwestycji w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych:

- 1) dla funkcji usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków;
- 2) dla hoteli, moteli, pensjonatów - 30 miejsc parkingowych na 100 łóżek;
- 3) dla domów jednorodzinnych - 1 miejsce parkingowe (zalecana realizacja 2-go miejsca parkingowego) na 1 mieszkanie dla domów istniejących oraz 2 miejsca parkingowe na 1dom projektowany w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach powyżej 1000m².

4.2 KOMUNIKACJA PUBLICZNA - ZBIOROWA.

§ 23. Plan zaleca realizację ulic lokalnych na terenie planu w sposób umożliwiający obsługę przez komunikację autobusową.

ROZDZIAŁ 5. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU.

5.1 LOKALIZACJA SIECI UZBROJENIA.

§ 24. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze objętym opracowaniem:

- 1) Plan ustala utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych dla istniejących i realizowanych sieci uzbrojenia podziemnego i napowietrznego.
- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic, na terenach działek położonych przy ulicach wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia z właściwym podmiotem eksploatującym.
- 3) Plan dopuszcza prowadzenie sieci uzbrojenia przez tereny zieleni, pod warunkiem minimalizacji prac ziemnych związanych z naruszeniem istniejącej roślinności.
- 4) Plan zaleca zachowanie istniejących sieci uzbrojenia, dopuszcza ich remont, modernizację oraz przełożenie (w uzasadnionych przypadkach).

5.2 SIECI WODOCIĄGOWE

§ 25. Plan określa zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejącego wodociągu „Komorów”.
- 2) Jako uzupełniające źródła zaopatrzenia w wodę plan wskazuje: wodociąg „Pęcice”.
- 3) Plan ustala zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru zużytej wody w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem); w szczególności dotyczy to terenów skanalizowanych.

§ 26. 1. Plan ustala zachowanie i eksploatację istniejących sieci wodociągowych wodociągu „Komorów” oraz istniejącego ujęcia wody i stacji wodociągowej w Komorowie.

2. Plan ustala rozbudowę sieci wodociągu „Komorów” dla potrzeb obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wodociąg „Komorów” należy połączyć z wodociągiem „Pęcice”.

3. Plan dopuszcza zachowanie indywidualnych ujęć wody dla terenów rolnych.

5.3 SIECI KANALIZACYJNE

§ 27. Plan określa zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) Plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do realizowanej sieci kanalizacyjnej podłączonej poprzez kolektory z istniejącą oczyszczalnią ścieków „Pruszków” w Pruszkowie.
- 2) Plan ustala zasadę ograniczonego odwodnienia powierzchniowego podstawowego układu komunikacyjnego, z odprowadzeniem mechanicznie podczyszczonych wód deszczowych do rzeki Utraty lub Zimnej Wody.

3) Plan zaleca realizację zbiorników retencyjnych (stawów, rowów, oczek wodnych, itp.) w szczególności na terenach Zieleni Naturalnej, a także na terenach zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej

4) Plan zaleca na terenach dróg realizację krytych rowów odwadniających i innych urządzeń do podczyszczania wód deszczowych

§ 28. 1. Plan ustala realizację sieci kanalizacji sanitarnej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan ustala zasadę budowy kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno pompowym maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.

3. Plan zakazuje odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.

4. Plan zakazuje stosowania indywidualnych zbiorników (szamb), za wyjątkiem przypadków określonych w ust. 5.

5. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych (szamb), do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej sanitarnej, z obowiązkiem przyłączenia po doprowadzeniu kanalizacji.

5.4 OGRZEWANIE

§ 29. Plan określa zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) Plan ustala zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, przy czym rozwiązania lokalne stosuje się do pojedynczych obiektów, grupy budynków lub osiedli.

2) Plan dopuszcza wykorzystanie do celów grzewczych gazu, paliw płynnych (olej lekki) i energii elektrycznej.

3) Ze względu na ograniczenie zanieczyszczenia powietrza plan wyklucza stosowanie nowych lokalnych kotłowni i pieców grzewczych opalanych paliwem stałym.

5.5 SIECI GAZOWE

§ 30. Plan określa zasady zaopatrzenia w gaz:

1) Plan ustala zasadę gazyfikacji obszaru objętego planem gazem średnioprężnym z istniejących stacji redukcyjno - pomiarowych I stopnia „Reguły” i „Sokołów”.

2) Plan ustala zaopatrzenie w gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych na cele bytowo-gospodarcze oraz na cele grzewcze.

§ 31. 1. Plan ustala zachowanie istniejących rozbiorczych sieci gazowych.

2. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci gazowych i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie art. 7 ust. 4 ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity - Dz.U. z 2003r. nr 153, poz. 1504 ze zmianami)).

3. Gazyfikacja nowej zabudowy jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu, a klientem

§ 32. Plan określa szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji realizowanych w sąsiedztwie sieci gazowych:

1) Plan ustala lokalizację parkanów i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego i niskiego ciśnienia..

2) W linii parkanów należy umiejscawiać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

3) Wokół gazociągów należy przyjmować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi.

5.6 SIECI ELEKTROENERGETYCZNE

§ 33. Plan określa zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Plan ustala zasilanie terenu objętego planem z napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV wyprowadzonej z istniejących stacji 110/15kV: RPZ „Pruszków -1”, RPZ „Pruszków-2” oraz projektowanych RPZ „Raszyn” i RPZ „Nadarzyn”.

2) Plan ustala podniesienie standardu obsługi ludności i zwiększeniem niezawodności zasilania, poprzez modernizację i rozbudowę urządzeń średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn) oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy realizacji nowych inwestycji zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 34. 1. Plan ustala zachowanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

2. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie art. 7 ust. 4 ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity - Dz.U. z 2003r. nr 153, poz. 1504 ze zmianami)).

3. Plan ustala lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic.

4. Plan wyznacza zalecaną lokalizację projektowanych wewnętrznych stacji transformatorowych, zgodnie z rysunkiem planu.

5.7 SIECI TELEKOMUNIKACYJNE

§ 35. Plan określa zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) Plan ustala obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez centralę automatyczną CA "Pruszków" TP S.A. lub innych operatorów telefonii przewodowej oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne.

2) Plan zaleca docelową realizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i przebudowę istniejących sieci napowietrznych.

5.8 USUWANIE ODPADÓW

§ 36. 1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy.

2. Plan zaleca docelową segregację odpadów na terenie każdej działki.

3. Plan wskazuje rezerwową lokalizację zakładu utylizacji dla terenu Gminy Michałowice – stacji recyklingu w Sokołowie.

DZIAŁ II.

ROZDZIAŁ 6. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I DZIAŁEK POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI GRANICA - OBSZAR B.

6.1 USTALENIA DLA OBSZARU B4.

§ 37. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze b4:

Pk t.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	b4.1 MN, b4.2 MN, b4.3 MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 6.	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000m²; - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych; - wprowadzenie dróg wewnętrznych <p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 12m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; <p>INNE USTALENIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Południowa część terenów b4.2 MN, b4.3 MN teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.17);

ROZDZIAŁ 7. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ULIC.

§ 38. Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów komunikacji drogowej:

Pkt.	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ w liniach rozgr.	Zalecana szerokość jezdni	ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	1KDL	ul. Pruszkowska	Lokalna	14,0m	6,0m	2 szpalery drzew
2.	2KDL	ul. M. Reja	Lokalna	10,0m	6, 0m	
3.	3KDD	ul. Skośna	Dojazdowa	10,0m	min. 5,0m	
4.	4KDD	ul. projektowana	Dojazdowa	10,0m	min. 5,0m	
5.	5KDD	ul. projektowana	Dojazdowa	10,0m	min. 5,0m	
6.	6KDD	ul. Cisowa	Dojazdowa	10,0m	min. 5,0m	

§ 39. Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów komunikacji pieszo-jezdnej:

Pkt.	SYMBOL	NAZWA I FUNKCJA OBIEKTU	POŁOŻENIE	SZEROKOŚĆ w liniach rozgr.	ustalenia dla przekroju ulicy
1	2	3	4	5	6
1.	7Kpj	ul. Dębowa ciąg pieszo-jezdny	przejście i przejazd na granicy lasu	min. 6,5m	

DZIAŁ III.

ROZDZIAŁ 9. SKUTKI PRAWNE PLANU W ZAKRESIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

§ 40. Wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, nie ustala się dla całego obszaru objętego planem (tereny komunikacji publicznej i obszary bez zmiany przeznaczenia w stosunku do poprzednio obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego).

ROZDZIAŁ 10. USTALENIA PRZEJŚCIOWE.

§ 41. Plan dopuszcza rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ 11. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 42. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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