

**UCHWAŁA Nr \_\_\_\_\_/2015**  
**RADY GMINY MICHAŁOWICE**  
z dnia \_\_\_\_\_ 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice  
obszaru „Orzeszkowej” w Regułach, stanowiącego zmianę  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z Uchwałą Nr XX/196/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły”, po stwierdzeniu nienaruszalności przez plan ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, uchwała się co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Orzeszkowej” w Regułach, zwany dalej „planem”.

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 2.**

1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:
  - 1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:
    - a) wyjaśnienie używanych pojęć,
    - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
    - d) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
    - e) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy,
    - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
    - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
    - h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
    - i) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 2) Rozdział 2, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - 3) Rozdział 3, przepisy końcowe.
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 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 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i terenów górniczych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu,
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania obiektów podlegających ochronie z tego zakresu w granicach planu,
  - 3) 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, pokrywające się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) rowy melioracyjne,
  - 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** – tereny zabudowy usługowej,
    - c) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,
    - d) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
    - e) **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego i infrastruktury technicznej,
    - f) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej i infrastruktury technicznej,
    - g) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej i infrastruktury technicznej,
    - h) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.
4. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

### § 4.

Ilekcioć 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) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 10) **nowo wydzielonej działce lub działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę lub działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały,
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obliczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997,
- 12) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane,
- 14) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku zdefiniowaną w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane,
- 15) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego,
- 16) **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,
- 17) **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 podziemnych budynków, wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
  - c) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, śmietników,
  - d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych i niewyznaczonych na rysunku planu,
  - e) remontu istniejących budynków wykraczających poza wrysowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 18) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek formie wizualnej, eksponowany za pomocą:
  - a) specjalnych nośników bilbordów, banerów, tablicy reklamowej, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,
  - b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne fragmenty zagospodarowania terenu, w szczególności: malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, chodnikach i ogrodzeniach,
  - c) szyldu, czyli zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej.

### § 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nieobejmującą 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 uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. W przypadku lokalizacji zabudowy od strony dojazdów niewydzielonych na rysunku planu ustala się zakaz realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 4 m od granicy tych dojazdów.

### § 6.

W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia:
  - a) 2,5 m na terenach oznaczonych symbolami P/U, U,
  - b) 1,8 m na terenach oznaczonych symbolami MN/U,
- 2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych,
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych,
- 4) dopuszczenie stosowania żywopłotów i ogrodzeń z zieleni.

### § 7.

W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:

- 1) dopuszczenia realizacji urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycji przekraczającej 5 m<sup>2</sup> jedynie na terenach oznaczonych symbolami P/U i U,
- 2) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami KDGP, KDL, KDD i KDW.

### § 8.

1. W celu osiągnięcia pożądanego efektów funkcjonalno-przestrzennych oraz dla zapewnienia ładu przestrzennego, na całym obszarze planu ustala się:
  - 1) nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w granicach poszczególnych działek budowlanych,
  - 2) zasady realizacji dachów na budynkach:
    - a) dopuszczenie stosowania dachów spadzistych o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, płaskich lub opartych na łuku,
    - b) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy,
  - 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków paneli syntetycznych, tzw. sidingu oraz blachy falistej.
2. Ustala się wysokość podpiwniczenia budynków maks. do 1,5 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.
3. Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenach:
  - 1) MN/U – 30 m,
  - 2) U, P/U – 50 m.
4. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, za wyjątkiem sytuacji określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

5. 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.
6. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w 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 wykorzystania przy ogrzewaniu budynków wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza,
  - b) nakaz zastosowania w indywidualnych lub lokalnych źródłach ciepła rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz stosowania w prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie,
- 2) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach odrębnych,
  - b) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 4) zakaz prowadzenia działalności, w tym z zakresu usług i produkcji, powodującej przekroczenie dopuszczonych przepisami odrębnymi standardów środowiska oraz zanieczyszczeń poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego symbolem MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

### § 10.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami **MN/U** – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **U** – 1000 m<sup>2</sup>
  - c) na terenie oznaczonym symbolem **P/U** – 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny front nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem **MN/U, U** – 18 m,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **P/U** – 25 m,
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki dla obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej – 1 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielania na całym obszarze planu,
- 4) zakaz dokonywania podziału nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem 1.KDGP skutkujących wyznaczeniem granic działek budowlanych w sposób wymagający bezpośredniej obsługi z tej drogi,

- 5) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

### **§ 11.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) wskazuje się, że 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, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych powołujących ten obszar do życia, w tym w zakresie stosowania zabezpieczeń akustycznych oraz odpowiednią izolacyjność elementów konstrukcyjnych budynków,
- 3) ustala się nakaz uwzględnienia nieprzekraczalnych ograniczeń obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy lotniska Chopina w Warszawie oraz zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, tj. radarów dozoru, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 4) wskazuje się, ograniczenia określone w pkt 3 obejmują wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności,
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących dla lotniczych urządzeń naziemnych – radarów dozoru o nr rejestru SUR/M/B/2001/1/2008, SUR/M/B/2004/1/2008, SUR/M/B/2006/1/2008, SUR/M/B/2011/1/2008.

### **§ 12.**

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, z zastrzeżeniem, że droga oznaczona symbolem 1.KDGP nie może być wykorzystywana do bezpośredniej obsługi działek przylegających do jej pasa drogowego,
- 3) drogi oznaczone symbolami KDGP, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny,
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
  - b) szerokość pasów drogowych dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
  - c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,
- 5) zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa,
  - b) określenie dla nowych inwestycji wskaźników minimalnej ilości miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,

- usług, magazynów, składów i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m<sup>2</sup> – 3 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 2 m.p./5 zatrudnionych,
  - usług, magazynów, składów i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m<sup>2</sup> – 1,5 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 zatrudnionych,
  - obiektów produkcyjnych, usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw – 1 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 m.p./10 zatrudnionych,
- 6) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

### § 13.

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

- 1) na całym obszarze planu:
  - a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nieobjęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,
  - b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD i KDW, wskazanych na rysunku planu, z zachowaniem min. średnicy przewodów sieci infrastruktury technicznej:
    - dn. 90 dla wodociągów,
    - dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
    - dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
    - dn. 32 dla gazociągów,
  - d) w drodze oznaczonej symbolem KDGP dopuszczenie realizacji wyłącznie sieci infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi,
  - e) w przypadkach braku możliwości technicznych realizacji sieci infrastruktury technicznej w sposób określony w lit. c dopuszczenie innego prowadzenia liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń,
  - f) przy projektowaniu nowych inwestycji nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami nakaz ich przeniesienia lub odpowiedniego zmodyfikowania, przy uwzględnieniu warunków technicznych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci,
- 2) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęć wód, położonych poza granicami planu,
  - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - c) nakaz realizacji nowych sieci wodociągowych w układzie promienisto-pięścieniowym,
  - d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącego zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
  - b) rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji zbiorczej w przypadku wystąpienia potrzeb technicznych sieci jako systemu rozdzielczego,
  - c) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej oraz nieutwardzonych częściach pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki,
  - d) odprowadzenie wód opadowych z dróg publicznych, utwardzonych dojazdów niewydzielonych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych i produkcyjnych 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,
- 4) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 15 kV/nN,
  - c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,
  - d) w celu zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
  - e) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technologicznych dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 5) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia,
  - b) w celu zaopatrzenia w gaz nowych odbiorców nakaz rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, w oparciu o gazociągi istniejące,
  - c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - e) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji szafek gazowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w linii ogrodzeń i otwieranych na zewnątrz ogrodzeń, zakazu lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągów oraz zapewnienia dostępu do urządzeń liniowych uzbrojenia gazowego w celu wykonywania bieżących napraw i konserwacji,
  - f) nakaz przeniesienia gazociągów, które w wyniku przebudowy dróg znalazły się po jezdni w pas drogowy poza jezdnię,
  - g) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów w trakcie robót budowlanych przed uszkodzeniami spowodowanymi przez sprzęt ciężki i samochody,
- 6) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,



- 7) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych ustala się nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego, w tym:
  - a) ochrony istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu,
  - b) odległości budynków i ogrodzeń od urządzeń melioracyjnych, w tym zakazu lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu oraz zakazu lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu, przy czym zakaz obowiązuje do momentu likwidacji, przeniesienia lub skanalizowania rowów melioracyjnych,
  - c) dopuszczenia przebudowy, zamiany na rurociągi, przebudowy przepustów lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,
  - d) dopuszczenia realizacji nowych urządzeń melioracyjnych,
  - e) nakaz uwzględnienia w terenach zmeliorowanych w pracach związanych z realizacją liniowych elementów infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z odprowadzeniem wód opadowych, zbiorników retencyjnych oraz pracach związanych ze zmianą przebiegu urządzeń melioracyjnych i wznoszeniem budowli komunikacyjnych, obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

#### **§ 14.**

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

#### **§ 15.**

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów w obszarze planu.

### **Rozdział 2**

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

#### **§ 16.**

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

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację:
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej i jednego budynku usługowego wolnostojącego lub budynku usługowego w zabudowie bliźniaczej,
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej realizowanego bez budynku usługowego,
    - jednego budynku usługowego wolnostojącego lub budynku usługowego w zabudowie bliźniaczej realizowanego bez budynku mieszkalnego,
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej niekolidującej z zabudową mieszkaniową z zakresu handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej,

gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty), poligrafii oraz usług finansowych, rzemieślniczych i ogrodniczych,

- c) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych – 400 m<sup>2</sup>,
- d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży.

3) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

- a) maksymalna wysokość:
  - budynków mieszkaniowych i usługowych – **12 m**,
  - budynków gospodarczych i garaży – **5 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **35%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **60%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>.

**§ 17.**

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

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
  - a) zabudowa usługowa.
- 2) **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) obiekty produkcyjne.
- 3) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez określenia jej profilu, w tym z logistyki, ochrony zdrowia, usług składowo-spedycyjnych, baz transportowych, usług obsługi komunikacji, stacji paliw oraz składów i magazynów,
  - b) dopuszcza się realizację centrów wystawienniczo-logistycznych, wystawienniczo-targowo-konferencyjnych i centrów konferencyjno-hotelowych,
  - c) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych – 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się maksymalną powierzchnię użytkową obiektów produkcyjnych – 300 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych,
  - f) dopuszcza się realizację garaży podziemnych.
- 4) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, magazynów, centrów wystawienniczych – **15 m**,
    - garaży i budynków gospodarczych – **7 m**,
    - obiektów związanych z procesami technologicznymi produkcji przemysłowej – **20 m**,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,5**,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **10%** powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 18.**

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

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
  - a) obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej bez określenia ich profilu, w tym z zakresu produkcji opartej na zaawansowanych technologiach informatycznych, elektronicznych, automatyki i biotechnologii,

- produkcji sprzętu AGD i RTV, produkcji motoryzacyjnej, produkcji materiałów budowlanych, logistyki, usług składowo-spedycyjnych, baz transportowych, usług obsługi komunikacji, stacji paliw oraz składów i magazynów,
- b) dopuszcza się realizację centrów wystawienniczo-logistycznych, wystawienniczo-targowo-konferencyjnych i centrów konferencyjno-hotelowych,
  - c) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych – 400 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
  - e) dopuszcza się realizację garaży podziemnych.
- 3) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
- a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, magazynów, centrów wystawienniczych – **12 m**,
    - budynków gospodarczych i garaży – **7 m**,
    - obiektów związanych z procesami technologicznymi produkcji przemysłowej – **20 m**,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,5**,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **10%** powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m<sup>2</sup>.

#### **§ 19.**

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

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
  - a) wody powierzchniowe.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile lokalizacja związana jest z gospodarką wodną, przeciwpowodziową lub realizacją zbiorczego systemu wodno-kanalizacyjnego.
- 3) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **90%** powierzchni terenu.

#### **§ 20.**

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

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
  - a) teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego i infrastruktury technicznej.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi,
  - b) plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 19-21 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 21.**

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

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
  - a) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej i infrastruktury technicznej.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu,

- b) ustala się szerokość pasa drogowego drogi – 12 m, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 5-6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 22.**

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

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
  - a) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej i infrastruktury technicznej.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów,
  - b) ustala się szerokość pasa drogowego dróg oznaczonych symbolem:
    - 1.KDD – 10-15 m, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 4-6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 2.KDD – 10 m,
    - 3.KDD – plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 4-6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 23.**

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

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
  - a) tereny dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów,
  - b) ustala się szerokość pasa drogowego dróg oznaczonych symbolami:
    - 1.KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 10 m,
    - 2.KDW – 5 m.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

#### **§ 24.**

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego obszar „Reguły”, uchwalony Uchwałą Nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 marca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 143 z 2002r., poz. 3161).

#### **§ 25.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

#### **§ 26.**

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



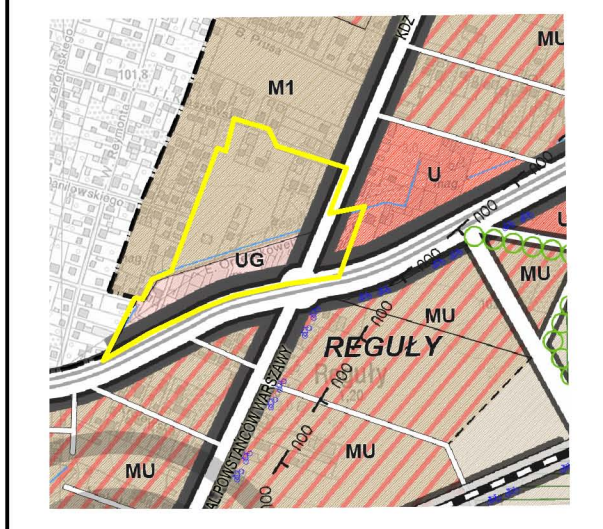
### Legenda

- granice planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - rowy melioracyjne
- Przeznaczenie terenów:**
- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
  - U - teren zabudowy usługowej
  - P/U - tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
  - WS - teren wód powierzchniowych
  - KDGP - teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego i infrastruktury technicznej
  - KDZ - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej i infrastruktury technicznej
  - KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej i infrastruktury technicznej
  - KDW - tereny dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej
- Oznaczenia informacyjne:**
- orientacyjne linie rozgraniczające dróg poza granicami planu

STARSZYSTWO POWIATOWE W PRUSZKOWIE  
Wydział Geodezji i Katastru

Przebieg linii rozgraniczających terenów w tym planie jest zgodny z aktualnym stanem faktycznym, uwzględniającym zmiany wynikające z zapisów art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i katastralne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287).

Pruszków, 05-7013, 20...  
zup. STARSZYSTWA  
Agencja Ochrony Środowiska  
GŁÓWNY SPECJALISTA



GRANICE PLANU

### LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE

**LEGENDA**

GRANICA GMINY

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY:

- CENTRA OBSZARÓW PRIORYTOWYCH
- CENTRA OBSZARÓW WSPOMAGAJĄCYCH
- CENTRA OBSZARÓW KRYSZTAŁLUJĄCYCH
- CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENNE I CHARAKTERE REPREZENTACYJNY

**TERENY ZANWESZCZANE:**

- M1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
- M3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ BIEDLUSKOWEJ NA BAZIE DAWNYCH WSI
- M4 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJALNEJ
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U - TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
- ZUK - TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI KULTURY
- UO - TERENY USŁUG OŚWIATY
- UZ - TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDZENEJ
- UG - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
- USM - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ ORAZ TERENY MIESZKANIOWE
- P - TERENY PRZEMYSŁOWE, PRODUKCYJNE

**TERENY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH:**

- R - TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZENEJ
- ZR - TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ - PERSPEKTYWICZNE REZERWY ROZWOJOWE NA CELE INWESTYCYJNO-REKREACYJNE W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
- ZN - TERENY OTWARTE W CIĄGU RZEK, PASMA ZIELENI ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
- ZO - TERENY ORODNÓW DZIAŁKOWYCH
- ZL - TERENY LEŚNE
- ZC - TERENY CMENTARZY

**KOMUNIKACJA**

- TK - TERENY KOLEI WOD.
- ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WOD.
- TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WZDLÓŻ KOMUNIKACYJNYCH
- KLASY DRÓG I ULIC:
- S - EXPRESOWE
- GP - GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- G - GŁÓWNE
- Z - ZBIORCZE
- L - LOKALNE
- PRZEJĘCIE ODWOZOWY PĘCIC I SOKOŁÓWA DO USZCZĘGÓLNIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNEJĄCE SIECI ROWEROWE

**ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:**

- ALAJE ZABYTEKOWE WPISANE DO REJSTRU
- ALAJE DRZEW DO OCHRONY
- GRUPY DRZEW DO OCHRONY
- ALAJE DRZEW - GŁÓWNE POWAŻAJĄ TERENÓW ZIELENI
- WODY POWIERZCHNIOWE
- RZĘKI
- PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE

**MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ:**

- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ

**GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ:**

- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- KOMORÓW - OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
- ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE (WSI KOMORÓW I STAWY PĘCICKE)
- OBZARY ZAGROŻENIA POWODZI (WIODA O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%)
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- UKŁAD URBANISTYCZNY OSIEDLA „STRZECHA POLSKA” WPISANY DO REJSTRU ZAB.

**INŻYNIERIA MIEJSKA:**

- STACJA UZDATNIANIA WODY
- PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA, ISTNIEJĄCA, PROJEKTOWANA

Starostwo Powiatowe w Pruszkowie, Wydział Geodezji i Katastru  
UWAGA! Granice w kolorze fioletowym przedstawione na mapie pochodzą z wektrowej maziwiwickiej, powiat pruszkowski  
Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Regionalnego z dnia 20 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków  
KRS: KR716/13  
Skala 1:1000  
Opracowanie systemem



**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały Nr \_\_\_\_\_/2015**  
**Rady Gminy Michałowice**  
z dnia \_\_\_\_\_ 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu**  
**§1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Orzeszkowej”** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	07.07.14	Osoba fizyczna	Odstąpienie od uchwalenia projektu planu ze względu na możliwość kolizji jego ustaleń z drogą wskazaną do realizacji w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Trasa Książąt Mazowieckich)	-	Obszar planu		X		X	Projekt planu został uzgodniony przez Zarząd Województwa Mazowieckiego w zakresie zgodności jego ustaleń z planem województwa mazowieckiego, co wskazuje na brak kolizji drogi wskazanej w uwadze z ustaleniami projektu planu oraz powoduje, że uwaga jest w tym zakresie nieuzasadniona.

2	29.07.14	Osoba fizyczna	<p>1. dopuszczenie realizacji zabudowy w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej SN</p> <p>2. zmniejszenie odległości linii zabudowy od Al. Jerozolimskich (droga KDGP) z ustalonych w projekcie planu 10 m na 5 m</p> <p>3. zmniejszenie odległości linii zabudowy od rowu melioracyjnego (teren 1.WS) z ustalonych w projekcie planu 6 m na 3 m</p>	75, 76, 77, 97	1.P/U, 2.P/U	<b>X pkt 1,3</b>	<b>X 2</b>	<b>X pkt 1,3</b>	<b>X 2</b>	<p>1. w projekcie planu rezygnuje się z wyznaczania pasów technologicznych od linii SN i wprowadza się jedynie ustalenia w zakresie nakazu uwzględnienia w sąsiedztwie linii obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.</p> <p>2. odległość linii zabudowy od drogi oznaczonej symbolem KDGP została uzgodniona z Zarządcą drogi, zmiana warunków uzgodnienia projektu planu nie jest możliwa, szczególnie ze względu na obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne oraz wysoką klasę techniczną drogi</p> <p>3. zmiana uzasadniona obowiązującymi zasadami zagospodarowania terenów w sąsiedztwie urządzeń melioracyjnych wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych</p>
---	----------	----------------	---	----------------	--------------	------------------	------------	------------------	------------	---

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

**§1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Orzeszkowej”** obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym w zakresie przebudowy dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią (inwestycje na terenach oznaczonych symbolami KDD) oraz finansowanie oświetlenia ulic,
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg obejmujące realizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej niezbędnej do uzbrojenia terenów w obszarze planu.

**§ 2.**

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym z zakresu m.in. ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w §1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zmianami).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej służących przyłączeniu poszczególnych obiektów budowlanych do sieci zbiorczych jest przedmiotem umów zainteresowanych stron i nie należy do zadań własnych gminy.

**§ 3.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszej uchwale podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zmianami). Wydatki majątkowe gminy i wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Gminy Michałowice oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Michałowice.

**§ 4.**

1. Zadania, o których mowa w §1 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.



2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zmianami), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Michałowice wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy).
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zmianami).

**Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Orzeszkowej” w Regułach, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły”:**

Potrzebę sporządzenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdziła Rada Gminy Michałowice w uchwale Nr XX/196/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły”.

W planie uwzględniono ustalenia dotyczące zmiany przeznaczenia terenów wynikające z obecnego stanu zagospodarowania, rozwoju przestrzennego i gospodarczego tego obszaru oraz ze składanych wniosków i uwag do planu. Przede wszystkim, na wniosek właścicieli nieruchomości, uwzględniono zmianę przeznaczeń terenów. Część obszaru planu była od 1 stycznia 2004 r. pozbawiona jakiegokolwiek opracowania planistycznego.

Opracowany plan ma formę jednolitego i kompletnego dokumentu.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) stwierdza się, że przewidywane funkcje i rozwiązania zawarte w planie są zgodne z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Michałowice nr V/26/2011 z 28 marca 2011 r.

W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują wyłącznie grunty zabudowane, drogi i grunty rolne, dla których zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze lub nieleśne wydane zostały do obowiązującego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego lub do planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice uchwalonego 30 czerwca 1992r., który przestał obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004r.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 ze zmianami).

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie proponowanej uchwały.