

Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XI/110/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów, zmienioną Uchwałą Nr XXIV/288/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października 2020 r., Uchwałą Nr XLVIII/510/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r., Uchwałą Nr LXI/638/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 12 grudnia 2023 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/665/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 lutego 2024 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, przyjętego Uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym wieś Pęcice, Komorów-Wieś i Komorów – Osiedle – część C, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz jej przebieg zaprezentowano w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7 w załączniku, o którym mowa w ust. 6.
3. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) realizacji elementów termomodernizacji,
 - c) części podziemnych budynków,
 - d) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, zapis koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G lub kolor neutralny – N);
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, realizowaną w budynkach lub lokalach użytkowych, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych i wyrobów, w tym półfabrykatów, elementów, części, obróbki elementów;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 9) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 10) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;

11) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym w planie przeznaczeniem terenu, na którym są one położone, realizowane zgodnie z ustaleniami planu i służące zlokalizowanym na danej działce budowlanej: budynkom, obiektom i urządzeniom, a w szczególności: dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca parkingowe i garaże, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleni komponowana i urządzenia rekreacyjne

12) **zieleni komponowanej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia, krzewy oraz zieleni niską skomponowaną pod względem estetycznym.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są treścią załącznika nr 1:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa zabudowy niskiej;
- 5) istniejące aleje i szpalery drzew do zachowania;
- 6) rejony lokalizacji projektowanych rzędów drzew;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UMN** – teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **UZ** – tereny usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 5) **ZP(U)** – teren zieleni urządzonej z usługami;
- 6) **ZN** – tereny zieleni;
- 7) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 8) **IT** – teren infrastruktury technicznej;
- 9) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 10) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 11) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 12) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

13) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 5.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
2. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDZ oraz 3KDL jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związane z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
3. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami 4WS, 5WS jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związane z budową oraz utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacją i utrzymywaniem wód oraz urządzeń melioracji wodnych.
4. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związane z budową oraz utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacją i utrzymywaniem wód oraz urządzeń melioracji wodnych.
5. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP, jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związany z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, place, parki, a także ich urządzeniem, w tym budową lub przebudową.
6. Wyznacza się teren zieleni urządzonej z usługami, oznaczony symbolem 1ZP(U), jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związany z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, place, parki, a także ich urządzeniem, w tym budową lub przebudową oraz pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, obiektów sportowych.
7. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

- 2) zakazuje się realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, a także usług turystyki;
- 3) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej;
- 4) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z zastrzeżeniem pkt 1;
- 7) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, remont, nadbudowę i przebudowę, a także rozbudowę, przy czym:
 - a) nadbudowę i rozbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym wskaźników zagospodarowania,
 - b) rozbudowę i nadbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń pkt 1,
 - c) remont i przebudowę budynku obejmujące elewacje należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 12, 13, 14,
 - d) remont, przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 10, 11
 - e) przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 8, 9, 10, 11,
 - f) przy przebudowie budynku nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
- 8) ustala się geometrię dachów: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie;
- 9) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 10) ustala się pokrycie głównych połaci dachowych dachów spadzistych: blachodachówką, blachą „na rąbek” lub „na podwójny rąbek”, dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności;
- 12) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 10% chromatyczności barwy, z zastrzeżeniem pkt 13, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
- 13) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV, w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;

14) zakazuje się wykończenia elewacji metodą siding oraz blachą trapezową i falistą, panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;

15) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki użyteczności publicznej, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;

16) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;

2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

4) ustala się kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:

a) 1MN, 2MN – jak pod zabudowę mieszkaniową,

b) 1UMN – jak na cele mieszkaniowo-usługowe,

c) 1UZ, 2UZ – jak pod szpitale i domy opieki społecznej,

d) 1ZP – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

e) 1ZP(U) - jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) nakazuje się zachowanie cennych przyrodniczo i kulturowo szpalerów i alei drzew, w tym Alei Kasztanowej, na zasadach określonych w pkt 6;

6) wyznacza się istniejące aleje i szpalery drzew do zachowania, oznaczone na rysunku planu, przy czym:

a) w przypadku konieczności usunięcia drzewa zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ustala się nakaz uzupełnienia szpaleru nowym nasadzeniem,

b) ustala się nakaz uzupełniania drzew w miejscach, gdzie brak jest ciągłości szpalerów, jeśli pozwala na to istniejące zagospodarowanie, w tym istniejące zjazdy;

c) ustala się nakaz sadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków identycznych z tworzącymi szpaler, aleję lub o podobnym charakterze i pokroju;

7) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, innych istniejących drzew i ustala się następujące zasady ich ochrony:

a) nakazuje się zachowanie drzew stanowiących zieleń śródpolną, a także zieleń ogrodową i przydomową na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się usuwanie drzew na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ludzi;

8) wyznacza się rejony lokalizacji projektowanych rzędów drzew, oznaczone na rysunku planu, przy czym:

a) projektowane rzędy drzew należy uwzględniać w projektach zagospodarowania nowych inwestycji,

b) ustala się nakaz sadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych,

c) ustala się nakaz lokalizowania drzew w układach o czytelnej kompozycji liniowej w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu takim jak zbiornik wodny, rów, zjazd, istniejąca infrastruktura techniczna, czy przystanek komunikacji publicznej;

9) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak zbiorniki wodne, rowy oraz sieć drenarska; dla elementów tych ustala się nakaz zachowania ciągłości i drożności istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) na rysunku planu wskazuje się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 13 pkt 3;

11) na rysunku planu wskazuje się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, granice Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Stawy Pęcickie”, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 13 pkt 4.

§ 8.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach;

2) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą:

a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:

- droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ,

- drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL,

- droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD,

- b) tereny komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP,
- c) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) ustala się następujące zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:
- a) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie:
- dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - dla funkcji usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu,
 - dla funkcji zieleni urządzonej – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania dla rowerów,
- b) dla niewymienionych w lit. a funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
- c) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
- d) wskaźniki określone w lit. a i lit. b nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług,
- e) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym na terenie 1UZ dopuszcza się zaspokajanie potrzeb parkingowych istniejących budynków wielorodzinnych w garażach położonych na odrębnych działkach,
- f) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną

zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

5) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;

6) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji biogazowni;

7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b, pkt 8 lit. c oraz pkt 9 lit. d,

b) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy,

d) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

8) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b oraz c,

b) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej oraz na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,

c) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wody zużytej w wyniku funkcjonowania budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej, z wyłączeniem wody zużytej w wyniku ludzkiego metabolizmu,

d) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej, z wyjątkiem przyłączy:

- przewody grawitacyjne – nie mniej niż 200 mm,

- przewody tłoczne – nie mniej niż 50 mm;

9) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności: poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

c) z terenów nie wymienionych w lit. a oraz b ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

e) na przedmiotowym terenie występują urządzenia wodne takie jak sieć drenarska, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 9;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6,

b) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej;

11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

b) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm;

12) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalany w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem pkt 5 i 6;

13) w zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

a) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym,

b) dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wolnostojących wież antenowych oraz masztów antenowych;

14) ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się składowania odpadów oraz realizacji instalacji przetwarzania odpadów.

§ 10.

W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

b) minimalna szerokość frontu działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;

3) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w pkt 2 oraz w ustaleniach szczegółowych planu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi.

§ 11.

W ustaleniach szczegółowych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na wybranych terenach, przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej, na cele:

- 1) związane z budową dróg;
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię określoną jako minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

§ 12.

Dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności: pod drogi publiczne, drogi rowerowe, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, drogi dla rowerów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy, w tym budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz remontów i zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów.

§ 13.

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

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”;
- 2) w zagospodarowaniu wszystkich terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych;
- 4) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Stawy Pęcickie”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu;
- 6) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach strefy sanitarnej od cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu;
- 7) ustala się zakaz lokalizowania budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: WS, ZN, ZP, KP, KDZ, KDL, KDD i KDW.

§ 14.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy, w tym w formie terenów rolnych i terenów zieleni, przy czym zakazuje

się realizacji obiektów budowlanych związanych z rolnictwem, oraz dopuszcza się na terenach 1UZ i 1UMN użytkowanie istniejących obiektów w sposób dotychczasowy w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 15.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **MN, UMN, UZ** - w wysokości 20%;
- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących;
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) ustala się zakaz realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 5) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) na terenie 1MN, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;
- 7) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 14;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - na terenie 1MN: nie więcej niż 30%,
 - na terenie 2MN: nie więcej niż 20%,

e) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10 m w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz do 8 m w przypadku dachów płaskich, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje,
- budynków gospodarczych i garaży: nie więcej niż 6 m,
- pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;

9) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem **1MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej 1KDD,
- b) terenu oznaczonego symbolem **2MN** z publicznej drogi klasy lokalnej 2KDL oraz ul. Sanatoryjnej położonej na południe od granicy planu poprzez teren 5KP;

10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;

11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:

- a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 20 m;

12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m² oraz zgodnie z § 11.

§ 17.

Na terenie usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **1UMN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących, przy czym dopuszcza się również zachowanie istniejącego budynku wielorodzinnego na zasadach określonych w § 6 pkt 7;
- 2) ustala się zakaz realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
- e) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz do 8 m w przypadku dachów płaskich, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

- budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów małej architektury: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna z publicznych dróg klasy lokalnej 2KDL i 3KDL;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 20,0 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m² oraz zgodnie z § 11;
- 9) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 14.

§ 18.

Na terenie usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczonym symbolem **1UZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia i pomocy społecznej, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, budynki komunalne, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących budynków wielorodzinnych na zasadach określonych w § 6 pkt 7;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w strefie zabudowy niskiej oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie w formie budynków gospodarczych i altan każde o powierzchni do 25 m² i wysokości do 5,5 m;
- 4) ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenażowej, zgodnie z § 7 pkt 9;
- 5) na terenie 1UZ, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;
- 6) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z § 14;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,

- budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów małej architektury: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna z publicznej drogi klasy dojazdowej 1KDD;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 20,0 m;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m² oraz zgodnie z § 11.

§ 19.

Na terenie usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczonym symbolem **2UZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia i pomocy społecznej, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, budynki komunalne;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenażowej, zgodnie z § 7 pkt 9;
- 4) na terenie 2UZ, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;
- 5) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z § 14;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: nie więcej niż 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów małej architektury: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna z publicznej drogi klasy dojazdowej 1KDD;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;

9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:

- a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 20,0 m;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m² oraz zgodnie z § 11.

§ 20.

Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **1ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczny teren zieleni parkowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów i dojazdów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) ustala się konieczność uwzględnienia rejonów lokalizacji projektowanych rzędów drzew, zgodnie z § 7 pkt 7;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70% powierzchni działki;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna z publicznej drogi klasy lokalnej 2KDL poprzez teren 4KP oraz z ul. Sanatoryjnej położonej na południe od granicy planu poprzez tereny 3KP i 5KP;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 10 m;
- 9) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 14.

§ 21.

Na terenie zieleni urządzonej z usługami, oznaczonym symbolem **1ZP(U)** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczny teren zieleni parkowej, usługi publiczne, a w szczególności z zakresu kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, edukacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz usługi handlu i gastronomii, przy czym usługi handlu lub gastronomii mogą być realizowane jako usługi uzupełniające i nie mogą stanowić więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynków usług publicznych zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) ustala się zakaz realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów i dojazdów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 7 pkt 9;
- 5) na terenie 1ZP(U), przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - e) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: nie więcej niż 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów małej architektury: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 30,0 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m² oraz zgodnie z § 11;
- 11) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 14.

§ 22.

Na terenach zieleni, oznaczonych symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów i dojazdów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zadrzewień, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych takich jak ławki, siedziska czy stoły piknikowe, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) na terenach 1ZN i 2ZN ustala się konieczność uwzględnienia rejonów lokalizacji projektowanych rzędów drzew, zgodnie z § 7 pkt 7;

- 5) na terenie 1ZN ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenażowej, zgodnie z § 7 pkt 9;
- 6) na wszystkich terenach ZN, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;
- 7) na terenach 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 5;
- 8) na terenie 3ZN, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy sanitarnej od cmentarza, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 6;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90% powierzchni działki;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna z publicznych dróg klasy lokalnej 1KDL i 2KDL;
- 11) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;
- 12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 5000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 50 m;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 5000 m² oraz zgodnie z § 11;
- 14) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 14.

§ 23.

Na terenach wód powierzchniowych, oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
- 2) zakazuje się realizacji budynków;
- 3) na terenach: 1WS, 2WS, 3WS, 5WS, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zachowanie drożności cieków,
 - b) nakazuje się utrzymanie cieków jako otwartych, przy czym dopuszcza się realizację mostów i przepustów,
 - c) nakazuje się zachowanie obudowy biologicznej skarp cieków.

§ 24.

Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym symbolem **1IT** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) zakazuje się realizacji budynków;
- 3) ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 7 pkt 9;
- 4) na terenie 1IT, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna z publicznej drogi klasy dojazdowej 1KDD;
- 7) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 14.

§ 25.

Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczne ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 3) na terenie 1KP ustala się konieczność uwzględnienia istniejących alei i szpalerów drzew do zachowania, zgodnie z § 7 pkt 6;
- 4) na terenie 1KP ustala się konieczność uwzględnienia rejonów lokalizacji projektowanych rzędów drzew, zgodnie z § 7 pkt 7;
- 5) na terenach 1KP i 2KP ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 7 pkt 9;
- 6) na terenach 2KP i 3KP, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;
- 7) na terenach 2KP i 3KP, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 5;
- 8) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 14.

§ 26.

Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem **1KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na terenie 1KDW, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;
- 4) na terenie 1KDW, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 5;

5) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 14;

6) szerokość drogi: 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **1KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy zbiorczej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;

3) ustala się konieczność uwzględnienia istniejących alei i szpalerów drzew do zachowania, zgodnie z § 7 pkt 6;

4) ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 7 pkt 9;

5) na terenie 1KDZ, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;

6) na terenie 1KDZ, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Stawy Pęcickie”, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 4;

7) na terenie 1KDZ, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 5;

8) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 14;

9) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 13,8 m do 32,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL**, **3KDL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczne drogi klasy lokalnej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;

3) na terenie 1KDL ustala się konieczność uwzględnienia rejonów lokalizacji projektowanych rzędów drzew, zgodnie z § 7 pkt 7;

4) na terenie 1KDL ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 7 pkt 9;

5) na terenie 2KDL, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;

6) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 14;

7) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:

a) drogi 1KDL: od 10,3 m do 12,3 m dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi 2KDL: od 14,1 m do 17,1 m dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) drogi 3KDL: od 2,4 m do 15,5 m dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.

Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **1KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;

3) na terenie 1KDD, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 13 pkt 3;

4) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 14,

5) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 8,4 m do 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 31.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Michałowice.

§ 32.

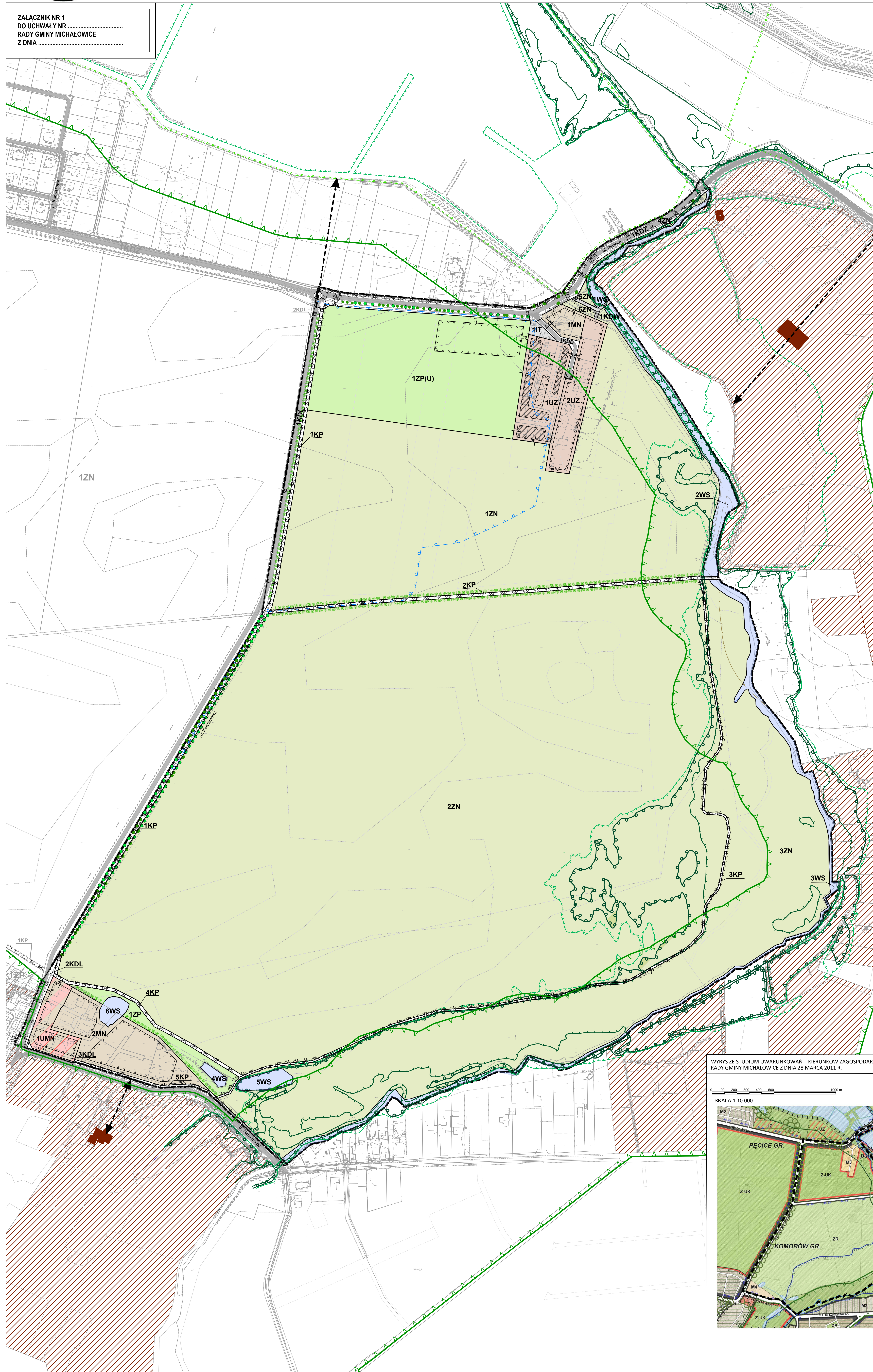
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU "ALEJA KASZTANOWA" OBEJMUJĄCEGO TERENY POŁOŻONE W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIEŚ PĘCICE, WIEŚ KOMORÓW I OSIEDLE KOMORÓW - CZĘŚĆ C RYSUNEK PLANU

0 20 40 60 80 100 200 m
SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE
Z DNIA



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZDZIELNICZĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MEPRZEKROKOWE LINE ZABUDOWY
- STREFA ZABUDOWY NISZKIEJ
- ISTNIEJĄCE ALJEJE I SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA
- RELJON LOKALIZACJI PROJEKTOWANYCH RZĘDÓW DRZEW
- ZNYWARIOWANE ODLEGŁOŚCI MIEJSC W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UMN TERENY USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UZ TERENY USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
- ZP TERENY ZELENI URZĄDZENIEJ
- ZPIU TERENY ZELENI URZĄDZENIEJ Z USŁUGAMI
- ZN TERENY ZELENI
- WS TERENY WOD POWIERZCHNIOWYCH
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KP TERENY KOMUNIKACJI PEZDO-ROWEROWEJ
- KDW TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KDZ TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDL TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

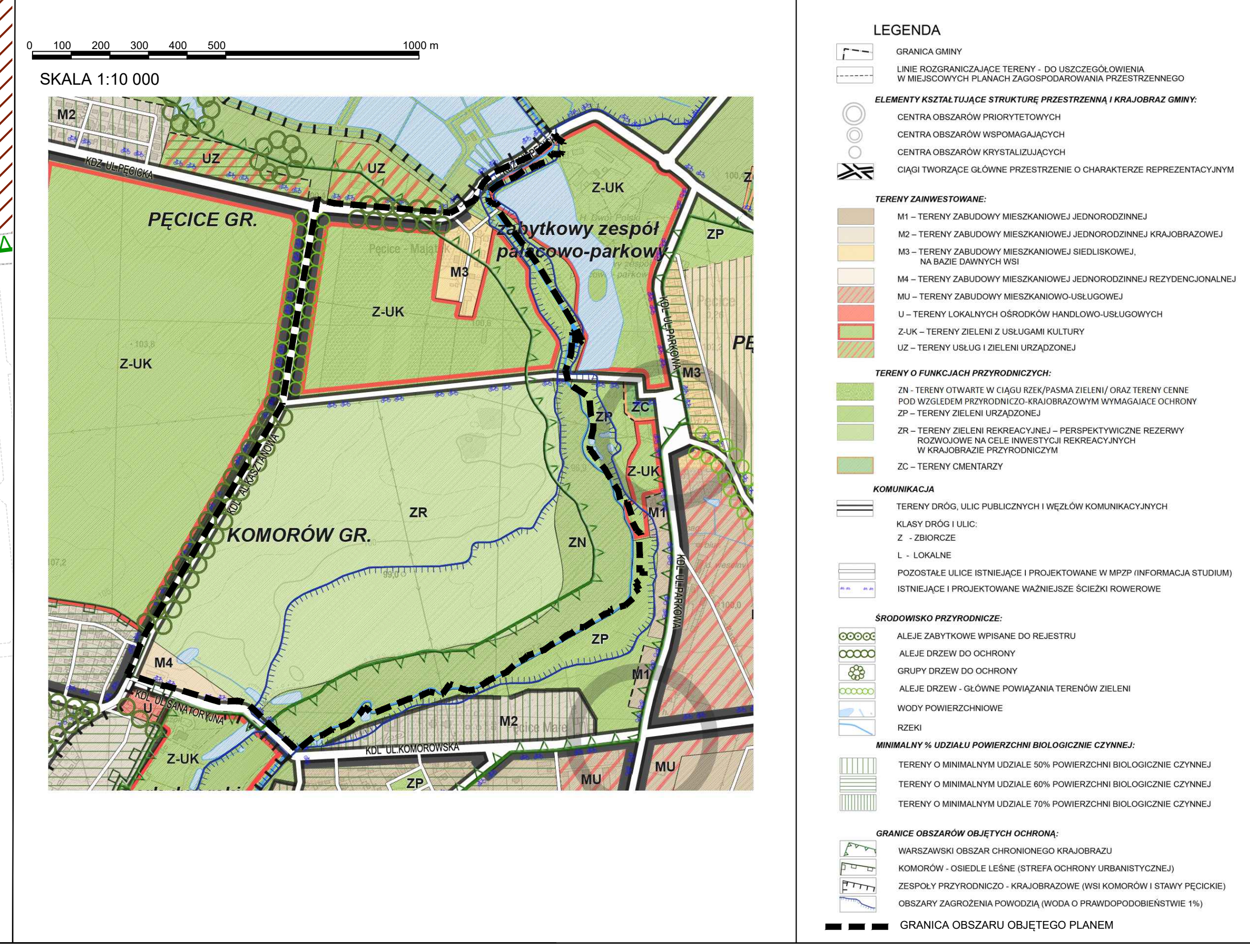
- GŁÓWNE OSIE KOMPETYCYJNE
- SZCZĘTNIK ROWEROWY
- GRANICA OBSZARU ZDZIENIOWANEGO
- RELJON LOKALIZACJI PROJEKTOWANYCH UZIPELNIENI SZPALERÓW DRZEW
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE JEZIORA
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOWA
- GRANICA ZBIORU PRZYRODNICZO-KRAJOWEGO "STARY PĘCICE"
- GRANICA I OBSZAR SZCZĘTNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, JEST WYSOKIE I WYNIOSI NAZ NA 10 LAT
- GRANICA I OBSZAR SZCZĘTNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, JEST ŚREDNIE I WYNIOSI NAZ NA 10 LAT
- GRANICA I OBSZAR NAJNIEZYSZCZEGO POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĘPIWANIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNIOSI NAZ NA 50 LAT
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD GRANIC CMENTARZA DO 100 M
- OBJEKTY OBJĘTE OCHRONĄ W FORMIE WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBJEKTY OBJĘTE OCHRONĄ W FORMIE WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
- NAZWI I LICZBY
- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

GMINA MICHAŁOWICE
Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1
05-816 Michałowice
tel.: 22 350 91 91 e-mail: sekretariat@michalowice.pl
www.michalowice.pl ePUAP: /Jid31qr01/SkrytkaESP

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU "ALEJA KASZTANOWA" OBEJMUJĄCY TERENY POŁOŻONE W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIEŚ PĘCICE, WIEŚ KOMORÓW I OSIEDLE KOMORÓW - CZĘŚĆ C
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ... RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA ...
MARZEC 2024 R.
SKALA 1:2000

Opracowanie:
URZĄD GMINY MICHAŁOWICE
WIELOOSOBOWE STANOWISKO DS. URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNYCH
Katarzyna Zantowicz
Agata Machaj
Kinga Miśkiewicz
BUDPLAN SP Z O O.:
Anna Beres
Anna Oltromska - Matusiak
Anna Suchodolska
Ewelina Skrzyńska
Magdalena Stocka
Magdalena Smoczyńska
Anna Wojtczak
Monika Nasłowska

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE, UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR V/26/2011 RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA 28 MARCA 2011 R.



- ### LEGENDA
- GRANICA GMINY
 - LINE ROZDZIELNICZĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - MEPRZEKROKOWE LINE ZABUDOWY
 - STREFA ZABUDOWY NISZKIEJ
 - ISTNIEJĄCE ALJEJE I SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA
 - RELJON LOKALIZACJI PROJEKTOWANYCH RZĘDÓW DRZEW
 - ZNYWARIOWANE ODLEGŁOŚCI MIEJSC W METRACH
 - GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
 - GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOWA
 - GRANICA ZBIORU PRZYRODNICZO-KRAJOWEGO "STARY PĘCICE"
 - GRANICA I OBSZAR SZCZĘTNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, JEST WYSOKIE I WYNIOSI NAZ NA 10 LAT
 - GRANICA I OBSZAR SZCZĘTNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, JEST ŚREDNIE I WYNIOSI NAZ NA 10 LAT
 - GRANICA I OBSZAR NAJNIEZYSZCZEGO POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĘPIWANIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNIOSI NAZ NA 50 LAT
 - STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD GRANIC CMENTARZA DO 100 M
 - OBJEKTY OBJĘTE OCHRONĄ W FORMIE WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - OBJEKTY OBJĘTE OCHRONĄ W FORMIE WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - NAZWI I LICZBY
 - GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**§ 1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag | | Uwagi |
|-----|-------------------|---|---|---|--|--|---------------------------------|--|---------------------------------|---|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1. | 2024-02-26 | Osoba fizyczna | 1.1. Zmniejszyć powierzchnię biologicznie czynną z 70% do 55% w jednostce terenowej 1.MN. | dz. ew. nr 628/4, 628/5 | 1.MN | uwaga uwzględniona częściowo | uwaga nieuwzględniona częściowo | uwaga uwzględniona częściowo | uwaga nieuwzględniona częściowo | Zmieniono wskaźnik na 60%. Nie wskazane jest wprowadzenie niższej wartości ze względu na położenie terenu na Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. |

| | | | | | | | | | | |
|----|------------|--|--|-------------------------|-----------|----------------|-----------------------|-------|-----------------------|---|
| 2. | 2024-02-27 | Osoba fizyczna | 2.1. Przesunąć ścieżkę rowerową 4KP przy sąsiadującej działce 553/5 na północ poza teren zadrzewiony. | dz. ew. nr 553/9, 553/5 | 4KP | - | uwaga nieuwzględniona | - | uwaga nieuwzględniona | Wskazana ścieżka rowerowa ma swoją kontynuację w sąsiednim planie. Aby zachować funkcjonalność połączenia wskazane jest zachowanie zaproponowanego na wyłożeniu przebiegu ścieżki. |
| 3. | 2024-03-01 | Joanna Kowalczyk Radna Gminy Michałowice | 3.1. Zaznaczyć, że tereny ZN mają być dostępne publicznie z zakazem grodzenia (ważne ze względu na funkcję publiczną i migrację zwierząt). | Cały obszar planu | Tereny ZN | - | uwaga nieuwzględniona | - | uwaga nieuwzględniona | Tereny ZN nie są przeznaczone na realizację celów publicznych i nie można nakazać, aby były dostępne publicznie. Ustanowienie tych terenów publicznymi skutkowałooby koniecznością wykupienia wszystkich tych gruntów. Ze względu na względy ekonomiczne projekt planu nie przewiduje takiego rozwiązania. Ponadto od 2015 roku zasady realizacji ogrodzeń nie są regulowane w planach miejscowych lecz w tzw. uchwałach krajobrazowych. Zasady realizacji ogrodzeń na terenie gminy Michałowice reguluje Uchwała Nr XLVIII/508/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie Gminy Michałowice obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. |
| | | | 3.2. Czy jest | | | Teren 3KP oraz | - | uwaga | - | uwaga |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|---|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---|
| | | przewidziana kontynuacja ścieżki 3 KP? - czy to będzie na wschodnim brzegu nieobjętym planem? Czemu ta ścieżka nie kontynuowana jest zachodnim brzegiem Utarty do ul. Pęcickiej? | obszary położone w północnej części planu | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona | kontynuacji przebiegu ścieżki rowerowej w kierunku północnym. Ścieżki oznaczone symbolami 3KP i 4KP z założenia pełnić mają głównie funkcje rekreacyjne. Funkcje komunikacyjne (na kierunki północ-południe) ma pełnić przede wszystkim ścieżka oznaczona symbolem 1KP. |
| | | 3.3. Prośba o określenie definicji urządzenia rekreacyjnego i określenie jego gabarytów (§21 pkt 2). | §21 pkt 2 | uwaga uwzględniona częściowo | uwaga nieuwzględniona częściowo | uwaga uwzględniona częściowo | uwaga nieuwzględniona częściowo | Doprecyzowano co należy rozumieć przez pojęcie urządzenia rekreacyjnego (elementy takie jak ławki, siedziska, czy stoły piknikowe) jednak nie określono ich gabarytów. |
| | | 3.4. Prośba o określenie definicji urządzenia infrastruktury technicznej i określenie jego gabarytów (§21 pkt 2). | §21 pkt 2 | - | uwaga nieuwzględniona | - | uwaga nieuwzględniona | Definicja urządzeń infrastruktury technicznej znajduje się w przepisach odrębnych. Plan miejscowy nie może tworzyć alternatywnych definicji dla pojęć już zdefiniowanych. Nie może również powielać ustaleń zawartych w aktach prawnych wyższego rzędu. |
| | | 3.5. Zakazać realizacji budynków i budowli (dodać) jak będzie potrzeba budowli to się zrobi to zmianą | §21 pkt 3 | uwaga uwzględniona częściowo | uwaga nieuwzględniona częściowo | uwaga uwzględniona częściowo | uwaga nieuwzględniona częściowo | Uwaga została nieprecyzyjnie sformułowana. Do projektu wprowadzono jednak zapis doprecyzowujący sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym zakaz realizacji obiektów budowlanych związanych z |

| | | | | | | | | | | |
|----|---------------------------------------|-----------------------|---|-------------------|-------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--|
| | | | (§21 pkt 3). | | | | | | | gospodarką rolną. |
| | | | <p>3.6. Plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.</p> <p>Proszę o wyjaśnienie czemu służy ten zapis. Proszę żeby ten zapis nie oznaczał iż na terenie ZN można realizować inwestycję celu publicznego - bliżej nieokreśloną (§5 pkt 6).</p> | | §5 pkt 6 | uwaga uwzględniona częściowo | uwaga nieuwzględniona częściowo | uwaga uwzględniona częściowo | uwaga nieuwzględniona częściowo | Zapis ten umożliwi realizację inwestycji celu publicznego również innych niż wymienione w §5 i na innych terenach. Zapis ten ma na celu umożliwienie realizacji np. gminnej infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych, których katalog określony jest w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zapis ten nie ogranicza jednak prawa własności i innych uprawnień wynikających z przepisów prawa. Każdorazowo lokalizacja inwestycji celu publicznego na terenach prywatnych musi odbywać się z zachowaniem przepisów odrębnych i wymaga zgody właściciela gruntu. |
| 4. | 2024-03-02 (uwaga po terminie) | Osoba fizyczna | <p>(uwaga dotyczy również innej procedury mpzp Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa – część D).</p> <p>4.1. Zwrócono uwagę na zapisy dotyczące</p> | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | uwaga nieuwzględniona | - | uwaga nieuwzględniona | Od 2015 roku zasady realizacji ogrodzeń nie są regulowane w planach miejscowych lecz w tzw. uchwałach krajobrazowych. Zasady realizacji ogrodzeń na terenie gminy Michałowice reguluje Uchwała Nr XLVIII/508/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie Gminy |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | grodzenia działek. Zasadnym byłoby aby działki były bez ogrodzeń ze swobodną możliwością przemieszczania się zwierząt, które licznie występują na tym terenie. | | | | | | | Michałowice obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i, art. 67 i art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część C**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę publicznych dróg gminnych,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenie publicznych dróg gminnych;
- 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2, art. 67 i art. 78 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część C

PODSTAWA PRAWNA

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XI/110/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów, zmienionej Uchwałą Nr XXIV/288/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października 2020 r., Uchwałą Nr XLVIII/510/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r. oraz Uchwałą Nr LXI/638/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 12 grudnia 2023 r.

LOKALIZACJA PLANU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar opracowania zlokalizowany jest w województwie mazowieckim, w powiecie pruszkowskim, w gminie Michałowice. Teren o powierzchni ok. 114,2 ha zlokalizowany jest na południowy wschód od miasta powiatowego Pruszkowa, w rejonie ulic Pęcickiej, Alei Kasztanowej oraz Sanatoryjnej. Wzdłuż wschodniej granicy przedmiotowego terenu przepływa rzeka Utrata.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar planu obejmuje teren w większości niezabudowany, tj. tereny rolne (częściowo zadrzewione, podlegające naturalnej sukcesji) klasy bonitacyjnej III-IV, sady, nadrzeczne tereny łąkowe i tereny samej rzeki. W północno-wschodniej oraz południowo-zachodniej części przedmiotowego terenu znajdują się pojedyncze budynki mieszkalne, gospodarcze oraz usługowe. Na obszarze opracowania występują cenne aleje drzew wzdłuż Alei Kasztanowej oraz szpaler drzew przy ul. Pęcickiej.

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, przyjętym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., dla obszaru opracowania wskazano następujące przeznaczenie terenu, z którymi projekt planu zachowuje zgodność:

- *M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej siedliskowej, na bazie danych wsi;*
- *M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;*
- *Z-UK – tereny zieleni z usługami kultury;*
- *ZN – tereny otwarte w ciągu rzek/pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony;*

- *ZR – tereny zieleni rekreacyjnej – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji rekreacyjnych w krajobrazie przyrodniczym;*
- *tereny dróg, ulic publicznych i węzłów komunikacyjnych.*

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Dla większości obszaru opracowania obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jedynie dla fragmentu przedmiotowego terenu, w północno-wschodniej części, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice - "wieś Pęcice Małe", przyjęty uchwałą Nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. Ww. planie fragment obszaru opracowania został przeznaczony pod zieleń parkową (A1.3 ZP).

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu ustalenia zasad i warunków kształtowania uzupełnień zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze objętym opracowaniem, a także zabezpieczenie terenów użytkowanych rolniczo przed powstaniem zabudowy. Ustalenia planu wprowadzają zmiany komunikacyjne w rejonie Alei Kasztanowej i pozwalają na poprawę bezpieczeństwa drogowego. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne była uzyskana na etapie sporządzania obowiązujących wcześniej planów miejscowych.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Aleja Kasztanowa", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część C, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**, uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, w tym dla rozległych obszarów ustalono przeznaczenie jako tereny zieleni co uchroni krajobraz otwarty przed zainwestowaniem. Planem miejscowym objęto zwarty obszar, wyróżniający się spośród otaczających terenów. W planie miejscowym precyzyjnie określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Odstąpiono od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania;
- 2) **wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Ponadto na obszarze planu ustalono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalonymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii.

W planie miejscowym umieszczono zapisy dotyczące obszarów podlegających szczególnym warunkom zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, dla których obowiązują przepisy odrębne: w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Stawy Pęcickie”, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, w granicach strefy sanitarnej od cmentarza. W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym. W planie miejscowym nie wskazano również krajobrazów priorytetowych określonych

w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na fakt, że audyt krajobrazowy nie został jeszcze uchwalony.

W planie nakazano zachowanie cennych przyrodniczo i kulturowo szpalerów i alei drzew, w tym Alei Kasztanowej, dla których określono wybrane zasady gospodarki drzewostanem. Ponadto w planie wskazano uwzględnienie występowania takich urządzeń jak zbiorniki wodne, rowy oraz sieć drenarska, dla których ustala się nakaz zachowania ciągłości i drożności istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych.

Wymagania w zakresie gospodarowania wodami uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej oraz na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dopuszczono odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. Ponadto w planie dopuszczono magazynowanie i wykorzystanie wody szarej oraz stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności.

W planie ustalono zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez odprowadzanie ww. wód do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Uwzględnienie wymagań w zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych** polegało na przeznaczeniu rozległych terenów rolniczych pod funkcje, które zagwarantują zachowanie ich otwartego charakteru. Ponadto na obszarze nie występują grunty leśne, a dla gruntów rolnych klas chronionych, przeznaczonych w planie miejscowym na cele nierolnicze, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** w planie miejscowym nie wymagało wprowadzenia do ustaleń planu osobnych zapisów;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Wymagania w zakresie **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, uwzględniono przez ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z

przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę terenów przylegających do obszarów zainwestowanych. W planie miejscowym umożliwiono, na niewielkich obszarach, realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jako kontynuację istniejącego w otoczeniu zagospodarowania. Rozległe tereny rolnicze przeznaczono pod funkcje, które zagwarantują zachowanie ich otwartego charakteru;
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla właścicieli gruntów oraz potencjalnych inwestorów;
- 7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
- 8) **potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) **udział społeczeństwa** w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Michałowice z dnia 16 grudnia 2011 r., można było składać w terminie do 16 stycznia 2012 r. Projekt planu został wyłożony do

publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia do 16 lutego 2024 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Michałowice oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Michałowice. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 5 lutego 2024 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do 1 marca 2024 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice;

11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie zaopatrzenia ze zbiorczej sieci wodociągowej lub dopuszczenie realizacji i użytkowania indywidualnych ujęć wody, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwie najbardziej korzystnych wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na obszarach obecnie zabudowanych oraz na obszarach sąsiadujących z zabudową istniejącą, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Michałowice, na podstawie opracowanej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjęła uchwałę Nr XV/187/2016 z

20 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

W § 1 tej uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice. W § 2 stwierdzono również potrzebę kontynuowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice oraz dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu uwzględnienia m.in. pojawiających się nowych potrzeb rozwoju gminy.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie kontynuowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Michałowice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Aleja Kasztanowa", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część C, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Aleja Kasztanowa" – część C , po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.