

Uchwała Nr XXV/305/2020
Rady Gminy Michałowice

z dnia 25 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1, 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), w związku z uchwałą nr VI/82/2019 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły, Rada Gminy Michałowice 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. uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły, zwany dalej „planem”, którego granice obejmują obszar działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17, i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły w ich granicach ewidencyjnych.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 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;
- 4) załącznik nr. 4 - dane przestrzenne.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Treścią załącznika graficznego są:
 - 1) granice planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) szpalery zieleni wysokiej;
 - 5) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
 - a) granice obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie,
 - b) powierzchnie ograniczające przeszkody od lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
 - 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.
4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie,
 - 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;
 - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu.

§ 4.

Ilekość w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć niestanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii

rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m;

8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5.

Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U - tereny zabudowy usługowej;
- 3) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 4) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.
2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeżdż.

§ 7.

Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:
 - a) stosowanie na elewacji budynków wyłącznie barw stonowanych i pastelowych,
 - b) stosowanie na elewacjach budynków maksymalnie 4 barw w sposób odzwierciedlający tektonikę (rozróżnienie) elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
 - c) stosowanie pokrycia dachów w odcieniach brązu i czerwieni, w tym barw ceglanych oraz zieleni i szarości,
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych, parkingów, dojeżdż pieszych i dojazdów niewydzielonych do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.

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

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

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9.

1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych ustanawiających ten obszar.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

1. Na terenach oznaczonych symbolami ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) 1ZP, 2ZP - 1500 m²
 - 2) 1MN, 1U, 2U, 3U, 4U - 2000 m²;
 - 3) 5U, 6U - 3000 m².
2. Ustala się minimalny front działki na terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) 1MN, 1U, 2U, 3U, 4U, 1ZP, 2ZP - 25 m;
 - 2) 5U, 6U – 30 m.
3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11.

1. Wskazuje się, że obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i i oznaczonych na rysunku planu.
2. W zasięgu powierzchni, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane na rysunku planu wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych.
3. Na obszarze objętym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania zwierząt stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych.
4. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
5. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 4, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustanawiających ten obszar.
6. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające, z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 12.

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

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów niewyznaczonych winna być nie mniejsza niż:
 - 5 m dla dojazdów o maksymalnej długości 50 m,
 - 8 dla dojazdów o długości przekraczającej 50 m,
 - b) dla dojazdów niewyznaczonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi parkingowej:

- a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
- b) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla usług – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDD;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych oraz utwardzonych powierzchni dróg/ulic i miejsc do parkowania do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,

- e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wężrowym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) dla systemu gazowego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym określających możliwość stosowania paliw wysokoemisyjnych oraz nakazem stosowania rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14.

Ustala się zakaz realizacji na całym obszarze planu obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 9 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - 25 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) usługi z zakresu działalności biurowej i administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego, w tym Policji, sportu i rekreacji, oświaty i edukacji, odnowy biologicznej i rehabilitacji, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, gastronomii oraz na terenie 4U handlu detalicznego,
 - b) działkę nr ewid. 628/17 w terenie oznaczonym symbolem 1U przeznacza się na lokalizację obiektów niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - c) dopuszczenie realizacji wyłącznie garaży wielopoziomowych lub podziemnych, za wyjątkiem działki nr ewid. 628/17 w terenie oznaczonym symbolem 1U działki, na której dopuszczalna jest realizacja garaży bez ograniczeń,
 - d) za wyjątkiem działki nr ewid. 628/17 w terenie oznaczonym symbolem 1U obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 12 m,
 - b) forma dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej i dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działki nr ewid. 628/17 w terenie oznaczonym symbolem 1U działki, na której maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 70% pow. działki budowlanej,

- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 50 m,
- h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży lokali handlowych w oddzielnych budynkach – do 250 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5U, 6U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) usługi z zakresu oświaty i edukacji, sportu i rekreacji oraz kultury,
 - b) dopuszczenie realizacji wyłącznie garaży wielopoziomowych lub podziemnych,
 - c) zakaz realizacji budynków gospodarczych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 12 m,
 - b) forma dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej i dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 50 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m².

§ 18.

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

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym placów zabaw, boisk sportowych, amfiteatrów i scen plenerowych,
 - b) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 12 m,
 - b) forma dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej i dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 4KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) w zagospodarowaniu dróg należy uwzględnić szpalery zieleni wysokiej, wskazane na rysunku planu, przy uwzględnieniu zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i komunikacji pieszej, lokalizacji wjazdów na działki budowlane i infrastruktury technicznej oraz odległości normatywnych obiektów budowlanych w pasach drogowych, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych realizacji szpalerów drzew określonych w lit. a dopuszczalna jest ich miejscowa likwidacja,
 - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDD – nieregularna od 10 m do 28 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDD – nieregularna od 12 m do 80 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 3KDD – nieregularna od 10 m do 12 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 4KDD – nieregularna od 10 m do 12 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 20.

Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, dla terenów:

- 1) dla terenów 2U, 3U, 4U, 1MN – 20%,
- 2) dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt. 1 – 0%.

Rozdział 13.

Ustalenia końcowe

§ 21.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Reguł (uchwała nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z 21 marca 2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2 czerwca 2002 r. nr 143 poz. 3161).

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 23.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Michałowice

Beata Rycerska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/305/2020

Rady Gminy Michałowice

z dnia 25 listopada 2020 r.

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

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami) Rada Gminy Michałowice stwierdza, że w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/305/2020

Rady Gminy Michałowice

z dnia 25 listopada 2020 r.

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

§ 1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- a) przebudowę i budowę dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD,
- b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDD, KDL i U;

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/305/2020

Rady Gminy Michałowice

z dnia 25 listopada 2020 r.

Dane przestrzenne

§ 1.

W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły** uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony na Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Michałowice;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu miejscowego.