

**UCHWAŁA NR XXVI/314/2017**  
**Rady Gminy Michałowice**  
**z dnia 14 września 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Opacz Mała”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XIII/139/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Opacz Mała”, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Opacz Mała”, zwany dalej „planem”.

**2.** Granice terenu objętego planem obejmują część obrębu geodezyjnego wieś Opacz Mała z wyjątkiem fragmentu obszaru tego obrębu, położonego na południe od ul. Parkowej.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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.

**2.** Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 5) Rozdział 5 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

**§ 3. 1.** Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które oznaczone są w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym kolejny numer terenu i oznaczenie przeznaczenia terenu.

**2.** Dla każdego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

**§ 4.** Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odcinki istniejących rowów melioracyjnych do przykrycia;
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej,
  - c) USM/MN- tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) UP – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - e) K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej,
  - f) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
  - g) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - h) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - i) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - j) WR – tereny rowów melioracyjnych;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: granica obszaru ograniczonego użytkowania.

## Rozdział 2

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 5. Ustala się przeznaczenie terenów:**

- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolem **MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje:
  - a) zakaz sytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych;
- 2) dla terenów oznaczonych w planie jako **MNU** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, dla których obowiązuje:
  - a) na jednej działce budowlanej mogą być lokalizowane funkcje mieszkaniowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe albo funkcje usługowe,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - c) na jednej działce budowlanej wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - d) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych,
  - e) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - f) wyklucza się lokalizowanie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
  - g) zakaz lokalizacji funkcji usługowych innych niż funkcje usługowe nieuciążliwe; jako funkcje usługowe nieuciążliwe rozumie się działalność usługową wywołującą nieszkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana działalność nie jest źródłem zagrożeń dla jakości środowiska i zdrowia człowieka poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) dla terenów oznaczonych w planie jako **USM/MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje:

- a) na jednej działce budowlanej mogą być lokalizowane funkcje usługowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe,
- b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup>,
- c) zakaz lokalizacji funkcji usług takich jak komisje samochodowe, związanych ze sprzedażą pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego,
- d) na jednej działce budowlanej wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- e) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych,
- f) wyklucza się lokalizowanie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- g) zakaz lokalizacji funkcji usługowych innych niż funkcje usługowe nieuciążliwe; jako funkcje usługowe nieuciążliwe rozumie się działalność usługową wywołującą nieszkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana działalność nie jest źródłem zagrożeń dla jakości środowiska i zdrowia człowieka poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;

4) dla terenu oznaczonego w planie jako **UP** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, dla którego obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji funkcji przemysłowych innych niż funkcje przemysłowe nieuciążliwe; jako funkcje przemysłowe nieuciążliwe rozumie się działalność produkcyjną wywołującą nieszkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana produkcja i zastosowane technologie nie są źródłem zagrożeń dla jakości środowiska i zdrowia człowieka poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- b) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji,
- c) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych,
- d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
- e) wyklucza się lokalizowanie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) dla terenów oznaczonych w planie jako **WR** ustala się przeznaczenie: rowy melioracyjne, dla których obowiązuje:

- a) dopuszczenie realizacji urządzeń technicznych niezbędnych do ich funkcjonowania, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- b) dopuszczenie miejscowego przekrycia w celu zapewnienia dojazdu do działek budowlanych i uzbrojenia ich w infrastrukturę techniczną, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

6) dla terenów komunikacji oznaczonych w planie jako **KDS** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy ekspresowej, dla którego obowiązuje dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi;

7) dla terenów komunikacji oznaczonych w planie jako **KDL** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

8) dla terenów komunikacji oznaczonych w planie jako **KDD** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

9) dla terenów komunikacji oznaczonych w planie jako **KDW** ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

10) dla terenów określonych w pkt. 7, 8 i 9 dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem dróg, obsługą transportu zbiorowego, w tym wiaty

przystankowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego;

11) dla terenów oznaczonych w planie jako **K** ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury kanalizacyjnej, dla których obowiązują:

- a) na terenach oznaczonych symbolami 20K, 21K dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem i obiektami niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- b) na terenach oznaczonych symbolami 22K, 23K, 24K dopuszczenie realizacji urządzeń związanych z odwodnieniem drogi ekspresowej, wraz z przynależnym zagospodarowaniem i obiektami niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- c) na terenach oznaczonych symbolami 22K, 23K, 24K dopuszczenie realizacji obiektów socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz garaży związanych z funkcjonowaniem terenów oraz obiektów związanych z obsługą techniczną drogi ekspresowej.

## **§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) Na terenie objętym planem, jako termin „nieprzekraczalna linia zabudowy” użyty w planie, należy rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz innych obiektów budowlanych od linii rozgraniczających drogi, od innych obiektów lub granic działki, linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:

- a) realizacji elementów termomodernizacji,
- b) części podziemnych budynków,
- c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
- d) parterowych portierni, kiosków, śmietników,
- e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku plan;

2) W zakresie realizacji tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

a) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- w terenach elementarnych oznaczonych symbolami MN, WR, K, KDS, KDL, KDD i KDW,
- w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie,
- w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetatywnych drzew,
- na ogrodzeniach,
- na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych,
- na obiektach małej architektury, chyba że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy,

b) na terenach poza wymienionymi w lit. a, dopuszcza się lokalizowanie:

- tablic, o powierzchni informacyjnej do 2 m<sup>2</sup> i do maksymalnej wysokości 6 m, z wyłączeniem narożnych ściąg linii ogrodzeń, co najmniej 1m od tego skosu w każdą stronę,
- tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach i dachach budynków,
- słupów ogłoszeniowych i szyldów oraz pionowych proporców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni,

c) reklamy świetlne, posiadające własne wewnętrzne źródło światła i podświetlane, posiadające własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie powinny być



uciążliwe dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni. Nośniki reklamowe ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, którego czas zmiany ekspozycji byłby krótszy niż 10 sekund (w tym obraz telewizyjny), mogą być umieszczane w odległości większej niż 50 m od krawędzi ulicy i 100 m od skrzyżowania ulic,

d) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równoległe do elementów istniejącego zagospodarowania, takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;

4) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

a) nakazuje się odsunięcie ogrodzeń od gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na odległość określoną w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się lokowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń,

c) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek,

d) zabrania się sytuowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej,

e) nakazuje się ogrodzenia ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziomu terenu,

f) zakazuje się ogrodzeń od strony terenów publicznych z prefabrykowanymi elementami betonowymi (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

5) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, miejsc parkingowych oraz dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,

6) Dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi..

## **§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody;

2) cały teren położony jest w otoczeniu lotniska, w odległości mniejszej niż 5 km od jego granicy i obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych:

a) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,

b) zakaz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego;

3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan czystości wód powierzchniowych i podziemnych,

b) zapewnienie należytej ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów odwadniających,

4) w zakresie ochrony powietrza ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do atmosfery, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi,

uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska, produkcja ciepła winna się odbywać się w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła;

5) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- b) fragment obszaru objętego planem położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, wyznaczonego na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego; odnoszą się tu ustalenia zawarte w paragrafie 9, dotyczącym sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

#### **§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się, oznaczone na rysunku planu jako AZP 58-65/48 oraz AZP 58-65/36, dwie archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej. W granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

#### **§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) teren objęty planem położony jest w sąsiedztwie lotniska im. F. Chopina w Warszawie, wokół którego ustalono obszar ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego. Granice obszaru ograniczonego użytkowania oznaczono na rysunku planu;
- 2) na terenie objętym planem występują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych wynoszące od 140 m nad poziom morza do 145 m nad poziom morza, ustalone ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska im. F. Chopina w Warszawie oraz urządzeń lotniczych naziemnych i wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty ustalone na podstawie odrębnych przepisów: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) wskazuje się odcinki istniejących rowów melioracyjnych do przykrycia, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 5) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu terenów zdrenowanych;
- 6) w granicach terenów, o których mowa w pkt. 5, obowiązuje nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

#### **§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - w terenach, dla których w Rozdziale 3 określono minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki taką jak ustalona minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych,
    - w przypadku wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną i drogową: 10 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - 20 m dla działki w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 12 m dla działki w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 1 m dla pozostałych terenów;
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 15 ° do 165°.

**§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:**

- a) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDS, KDL, KDD, KDW, K,
- b) 30 % dla terenów niewymienionych w lit. a.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

**§ 12. Dla terenu oznaczonego w planie jako 1MN o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:
  - w odległości 5 m od granicy dróg oznaczonych w planie jako 28KDL, 40KDD,
  - w odległości 5 m od północno - zachodniej granicy terenu,
  - w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 26KDL,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
- f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych - 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,
- i) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°-45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- j) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,
- l) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:**

- a) z drógznaczonych w planie jako 26KDL, 40KDD,
- b) z drogi przebiegającej poza granicami planu, której poszerzenie stanowi teren drogi oznaczony w planie jako 28KDL,
- c) z drogi przebiegającej poza północno- zachodnią granicą terenu.

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów

do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**§ 13. Dla terenu oznaczonego w planie jako 2MN o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:
  - w odległości 5 m od granicy dróg oznaczonych w planie jako 27KDL, 28KDL, 40KDD,
  - w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 26KDL,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
- f) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych - 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,
- i) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- j) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,
- l) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:**

- a) z drógznaczonych w planie jako 26KDL, 27KDL, 40KDD,
- b) z drogi przebiegającej poza granicami planu, której poszerzenie stanowi teren drogi oznaczony w planie jako 28KDL;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców,
- b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
  - dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
  - wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

**§ 14. Dla terenu oznaczonego w planie jako 3MN o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone: w odległości 5 m od granicy dróg oznaczonych w planie jako 27KDL, 29KDL, 41KDW,
- c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,
- e) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych - 10 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 10 m,
- h) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- i) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,
- h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z drógznaczonych w planie jako 27KDL, 29KDL;

**3) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**§ 15. Dla terenu oznaczonego w planie jako 4MN o przeznaczeniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:
  - w odległości 5 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 27KDL,
  - w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 34KDD,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,
- f) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych - 10 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 10 m,
- i) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- j) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>,

l) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z drógznaczonych w planie jako 27KDL, 34KDD;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców,

b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:

- dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
- wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

**§ 16. Dla terenu oznaczonego w planie jako 5MN o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone: w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 36KDD,

c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych - 10 m,
- budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
- pozostałych obiektów budowlanych - 10 m,

h) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°;

i) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>,

k) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi oznaczonej w planie jako 36KDD;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców,

b) dopuszcza się rozbudowę oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejącego zakładu produkcyjnego.

**§ 17. Dla terenu oznaczonego w planie jako 6MN o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:

- w odległości 4 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 45KDW,
- w odległości 5 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 37KDD,
- w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 36KDD,

- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,
- f) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych - 10 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 10 m,
- i) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 40°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- j) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>,
- l) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 36KDD, 37KDD;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**§ 18. Dla terenu oznaczonego w planie jako 7MN o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:
  - w odległości 5 m od granicy dróg oznaczonych w planie jako 27KDL, 41KDW,
  - w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 34KDD oraz wskazanym na rysunku planu zbliżeniem do granicy drogi na odległość 6 m,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,
- f) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych - 10 m,

- budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
- pozostałych obiektów budowlanych - 10 m,
- i) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- j) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>,
- l) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z drógznaczonych w planie jako 27KDL, 34KDD,

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców,
- b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
  - dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
  - wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

**§ 19. Dla terenu oznaczonego w planie jako 8MNU o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone: w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 26KDL,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
- f) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,
- i) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- j) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,
- l) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi oznaczonej w planie jako 26KDL;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem



obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

b) dopuszcza się rozbudowę oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejącego zakładu produkcyjnego.

**§ 20. Dla terenu oznaczonego w planie jako 9MNU o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:

- w odległości 5 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 27KDL,

- w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 26KDL,

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

f) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,

- budynków gospodarczych i garaży - 6 m,

- pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,

i) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,

j) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,

l) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:**

a) z drogi oznaczonej w planie jako 26KDL, 27KDL,

b) z drogi przebiegającej poza północno-zachodnią granicą terenu;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**§ 21. Dla terenu oznaczonego w planie jako 10MNU o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone: w odległości 5 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 41KDW;

c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,

- e) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,
- h) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- i) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,
- k) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi oznaczonej w planie jako 41KDW,

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców,
- b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
  - dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
  - wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

**§ 22. Dla terenu oznaczonego w planie jako 11MNU o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:
  - w odległości 5 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 44KDW,
  - w odległości 6 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 25KDS,
  - w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 36KDD,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
- f) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,
- i) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,

- j) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,
- l) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 36KDD, 44KDW;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców,
- b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
  - dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
  - wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

**§ 23. Dla terenu oznaczonego w planie jako 12MNU o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:
  - w odległości 3 m od granicy terenu oznaczonego w planie jako 47WR,
  - w odległości 5 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 27KDL,
  - w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 26KDL,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
- f) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,
- i) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- j) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,
- l) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 26KDL, 27KDL;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców,
- b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:

- dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
- wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

**§ 24. Dla terenu oznaczonego w planie jako 13MNU o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:
  - w odległości 3 m od granicy terenu oznaczonego w planie jako 47WR,
  - w odległości 5 m od granicy dróg oznaczonych w planie jako 27KDL, 39KDD,
  - w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 26KDL,
- c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
- e) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,
- h) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- i) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,
- l) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 26KDL, 27KDL, 39KDD;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców,
- b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić strefę kontrolowaną od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN300, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- c) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
  - dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
  - wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

**§ 25. Dla terenu oznaczonego w planie jako 14MNU o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone: w odległości 8 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 34KDD,

- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
- f) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,
- i) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- j) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,
- l) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi oznaczonej w planie jako 34KDD;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców,
- b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
  - dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
  - wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

**§ 26. Dla terenu oznaczonego w planie jako 15USM/MN o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:**

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone: w odległości 5 m od granicy dróg oznaczonych w planie jako 27KDL, 35KDD, 41KDW,
- b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych i usługowych, magazynów - 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,
- g) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 40°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- h) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 27KDL, 35KDD;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dla istniejącej zabudowy zagrodowej:

- dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
- wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

**§ 27. Dla terenu oznaczonego w planie jako 16USM/MN** o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:

- w odległości 3 m od granicy terenu oznaczonego w planie jako 48WR,
- w odległości 5 m od granicy dróg oznaczonych w planie jako 27KDL, 41KDW,

b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych, magazynów - 12 m,
- budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
- pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,

g) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 40°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,

h) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 27KDL, 35KDD, 41KDW;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić strefę kontrolowaną od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN300, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

**§ 28. Dla terenu oznaczonego w planie jako 17USM/MN** o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone: w odległości 5 m od granicy dróg oznaczonych w planie jako 32KDL, 37KDD,

b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych, magazynów - 12 m,
- budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
- pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,

- g) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 40°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- h) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi oznaczonej w planie jako 37KDD.

**§ 29. Dla terenu oznaczonego w planie jako 18USM/MN** o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:
  - w odległości 5 m od granicy dróg oznaczonych w planie jako 32KDL, 37KDD, 38KDD,
  - w odległości 6 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 25KDS,
- b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych i usługowych, magazynów - 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych do: nie więcej niż 12 m,
- g) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 40°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- h) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 32KDL, 37KDD, 38KDD.

**§ 30. Dla terenu oznaczonego w planie jako 19UP** o przeznaczeniu teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:
  - w odległości 3 m od granicy terenu oznaczonego w planie jako 49WR,
  - w odległości 5 m od granicy dróg oznaczonych w planie jako 32KDL, 33KDL, 38KDD,
- b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, magazynów - 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,
- g) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 40°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- h) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 32KDL, 33KDL, 38KDD.

**§ 31. Dla terenu oznaczonego w planie jako 20K** o przeznaczeniu teren infrastruktury kanalizacyjnej, ustala się:

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
- b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy - 7 m,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 26KDL, 40KDD;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innej niż związane z systemem kanalizacyjnym, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu.

**§ 32. Dla terenu oznaczonego w planie jako 21K** o przeznaczeniu teren infrastruktury kanalizacyjnej, ustala się:

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
- b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy - 7 m,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 37KDD, 38KDD,

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innej niż związane z systemem kanalizacyjnym, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu.

**§ 33. Dla terenu oznaczonego w planie jako 22K** o przeznaczeniu teren infrastruktury kanalizacyjnej, ustala się:

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone: w odległości 5 m od granicy dróg oznaczonych w planie jako 41KDW, 42KDW,
- b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- g) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 40°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- h) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 41KDW, 42KDW;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innej niż związane z systemem kanalizacyjnym, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu.



**§ 34. Dla terenu oznaczonego w planie jako 23K** o przeznaczeniu teren infrastruktury kanalizacyjnej, ustala się:

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone:
  - w odległości 3 m od granicy terenu oznaczonego w planie jako 48WR,
  - w odległości 3 - 5 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 41KDW,
- b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 05% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- g) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 40°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- h) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi oznaczonej w planie jako 41KDW;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innej niż związane z systemem kanalizacyjnym, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu.

**§ 35. Dla terenu oznaczonego w planie jako 24K** o przeznaczeniu teren infrastruktury kanalizacyjnej, ustala się:

**1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wyznaczone: w odległości 3 - 5 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 46KDW,
- b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- g) rodzaj dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 40°, półpłaskie o nachyleniu połaci 20°-30° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
- h) kolorystykę dachów: dachy w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,

**2) Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi oznaczonej w planie jako 46KDW;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innej niż związane z systemem kanalizacyjnym, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu.

**§ 36. Dla terenu drogi, oznaczonego w planie jako 25KDS** o przeznaczeniu droga publiczna klasy ekspresowej, ustala się:

**1) parametry i wyposażenie:** szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - nieregularna 54 – 86 m, zgodnie z rysunkiem planu,

**2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi.

**§ 37. Dla terenów dróg, oznaczonych w planie jako 26KDL, 27KDL, 28KDL, 29KDL, 30KDL, 31KDL, 32KDL, 33KDL** o przeznaczeniu drogi publicznej klasy lokalnej, ustala się:

**1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:**

- a) dla drogi 26KDL - nieregularna 7 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o normatywnej szerokości 12 m,
- b) dla drogi 27KDL – 12 m,
- c) dla drogi 28KDL - nieregularna 2 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o normatywnej szerokości 12 m,
- d) dla drogi 29KDL - 3 m, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o normatywnej szerokości 12 m,
- e) dla drogi 30KDL - nieregularna 4 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o normatywnej szerokości 12 m,
- f) dla drogi 31KDL - nieregularna 50 - 69 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) dla drogi 32KDL - 6 m, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o normatywnej szerokości 12 m,
- h) dla drogi 33KDL - 6 m, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o normatywnej szerokości 12 m,

**2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

**§ 38.** Dla terenów dróg, oznaczonych w planie jako **34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD, 40KDD** o przeznaczeniu drogi publicznej klasy dojazdowej, ustala się:

**1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:**

- a) dla drogi 34KDD - nieregularna 8 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla drogi 35KDD – 10 m,
- c) dla drogi 36KDD – 9 m,
- d) dla drogi 37KDD – nieregularna 8 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla drogi 38KDD – nieregularna 10 -12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dla drogi 39KDD – nieregularna 5 - 7 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o normatywnej szerokości 10 m,
- g) dla drogi 40KDD – 8 m,

**2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

**§ 39.** Dla terenów dróg, oznaczonych w planie jako **41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW** o przeznaczeniu drogi wewnętrznej stanowiącej drogi serwisowe przy drodze ekspresowej, ustala się:

**1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:**

- a) dla drogi 41KDW - nieregularna 3 - 46 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o normatywnej szerokości 15 m,
- b) dla drogi 42KDW – nieregularna 5 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla drogi 43KDW – 7 m, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o normatywnej szerokości 10 m,
- d) dla drogi 44KDW – nieregularna 9 - 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla drogi 45KDW – nieregularna 13 - 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dla drogi 46KDW – nieregularna 6 - 21 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o normatywnej szerokości 12 m;

**2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

**§ 40. Dla terenu oznaczonego w planie jako 47WR** o przeznaczeniu rowy melioracyjne wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do ich funkcjonowania, ustala się:

- 1) **Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 26KDL i 27KDL;
- 2) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz gospodarką wodno – kanalizacyjną, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

**§ 41. Dla terenu oznaczonego w planie jako 48WR** o przeznaczeniu rowy melioracyjne wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do ich funkcjonowania, ustala się:

- 1) **Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 27KDL i 35KDD;
- 2) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz gospodarką wodno – kanalizacyjną, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

**§ 42. Dla terenu oznaczonego w planie jako 49WR** o przeznaczeniu rowy melioracyjne wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do ich funkcjonowania, ustala się:

- 1) **Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg oznaczonych w planie jako 32KDL i, 38KDD;
- 2) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz gospodarką wodno – kanalizacyjną, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 43. 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 miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone jako KDS, KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) droga oznaczona jako KDS stanowi ponadlokalny układ komunikacyjny, niesłużący bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej terenów wydzielonych w planie;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) szerokość pasów drogowych dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m dla dojazdów o maksymalnej długości 50 m i 8 m dla dojazdów o długości przekraczającej 50 m;
  - b) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym minimalne parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 m x 12,5 m;
- 5) ustala się zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,
  - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym

zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej: co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- dla usług i handlu detalicznego – 30 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla handlu ekspozycyjnego - 20 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla innych obiektów handlowych - 50 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla obiektów biurowych - 15 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla magazynów i obiektów produkcyjnych – 15 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla usług oświaty i ochrony zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla stacji obsługi samochodów i warsztatów - 5 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 44. 1.** Sieci i urządzenia systemów infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg; ustalenie nie dotyczy budowy przyłączy do obiektów budowlanych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się lokalizację poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

**2.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) teren objęty planem zaopatrywany jest w wodę z centralnego układu wodociągowego miasta Warszawy;
- 2) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z warszawskiej magistrali wodociągowej Ø1000 mm prowadzącej do Pruszkowa, powiązanej z układem wodociągowym obszaru objętego planem poprzez sieć wodociągową Ø220 zlokalizowaną w drogach wyznaczonych w planie;
- 3) zaopatrzenie istniejącej oraz projektowanej zabudowy na całym obszarze objętym planem z sieci wodociągowej o średnicach od Ø90 do Ø220 po jej rozbudowie, w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z systemu dystrybucji wody;
- 4) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie studni na działkach budowlanych;
- 5) podłączenie do wodociągu winno się odbywać za pomocą przyłączy do budynków o średnicy min. 25mm, w zależności od zapotrzebowania użytkowników na wodę do celów bytowych;
- 6) obowiązuje nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych.

**3.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) sieć kanalizacji sanitarnej w obszar objętym planem powiązana jest z układem zewnętrznym zbiorowego odprowadzania ścieków poprzez kanalizację grawitacyjno-ciśnieniową tj. kanały grawitacyjne oraz przepompownie ścieków wraz z kanałami tłocznymi; ścieki komunalne z

terenu objętego planem miejscowym odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków w Pruszkowie;

- 2) obowiązuje pełne skanalizowanie w systemie grawitacyjno – ciśnieniowym obszarów przeznaczonych pod zabudowę, z odprowadzeniem ścieków komunalnych poprzez główny kolektor sanitarny „A” dn 600mm do istniejącej oczyszczalni ścieków w Pruszkowie;
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym o średnicy przewodów od 63 do 250 mm; odprowadzanie ścieków komunalnych z budynków za pomocą przyłączy o średnicy minimalnej 160 mm dla kanałów grawitacyjnych lub mniejszej średnicy dla kanałów tłocznych w przypadku przydomowych przepompowni ścieków;
- 4) dla terenów o niekorzystnych warunkach terenowych i niewielkim zainwestowaniu dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej w systemie kanalizacji ciśnieniowej;
- 5) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie szamb szczelnych na działkach budowlanych.

**4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:**

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej), po jej wybudowaniu. W przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 2) zastosowanie retencji lub infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na działce inwestora;
- 5) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych nie może być mniejsza niż 200 mm.

**5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:**

- 1) przez północną część obszaru opracowania przebiega nitka gazociągu średniego ciśnienia DN300 ze stacji „Reguły” w kierunku Raszyna;
- 2) istniejąca zabudowa zaopatrywana jest w gaz ziemny z sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy min. 50 mm;
- 3) projektowana zabudowa zaopatrywana będzie w gaz sieciowy po rozbudowie istniejącego systemu zaopatrzenia w gaz z sieci, o której mowa w pkt.2.

**7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, spełniających normy ochrony środowiska.**

**8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV oraz budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV lub przebudowa istniejących, w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;
- 2) dopuszcza się likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz słupowych stacji transformatorowych i zastąpienie ich liniami kablowymi prowadzonymi w

liniach rozgraniczających istniejących i planowanych układów komunikacyjnych z małogabarytowymi stacjami kontenerowymi;

3) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie objętym planem miejscowym;

4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w niniejszym planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;

5) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem - poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicy działki budowlanej.

**9.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury teletechnicznej:

1) dopuszcza się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej;

2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;

3) w zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych;

4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej.

## **Rozdział 6** **Przepisy końcowe**

**§ 45.** Na terenie objętym planem tracą moc:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic - osiedle Michałowice w gminie Michałowice, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic - osiedle Michałowice, w gminie Michałowice;

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Opacz Mała uchwalony uchwałą Nr XXVIII/170/2000 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 czerwca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice.

**§46.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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

## UZASADNIENIE

**do uchwały nr XXVI/314/2017  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia 14 września 2017 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Michałowice obszaru „Opacz Mała”**

### **I. Informacja o obszarze planu.**

#### **1. Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Do opracowania planu przystąpiono w związku uchwałą nr XIII/139/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Opacz Mała”.

#### **2. Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto część obrębu geodezyjnego Opacz Mała (północno – wschodnia część gminy Michałowice). Jest to obszar obejmujący powierzchnię ok. 70 ha w granicach określonych uchwałą nr XIII/139/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 lutego 2012 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Opacz Mała”. Obszar obejmuje niemal cały obręb geodezyjny Opacz Mała, z wyłączeniem jego niewielkiej części położonej na południe od ulicy Parkowej. W części wschodniej graniczy z terenem gminy Raszyn.

#### **3. Cel sporządzenie planu.**

Głównymi celami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, obszaru „Opacz Mała” są:

- 1) zaprojektowanie nowego przeznaczenia terenów obecnie użytkowanych rolniczo,
- 2) zaprojektowanie układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, pozwalające na racjonalne możliwości kształtowania nowych działek budowlanych w oparciu o istniejące wyjątkowo wąskie podziały geodezyjne,
- 3) powiązanie poszczególnych obszarów przeznaczonych pod zabudowę funkcjonalnie i kompozycyjnie z elementami istniejącego zagospodarowania, takimi, jak istniejąca zabudowa wsi Opacz Mała oraz droga ekspresowa S8 Salomea – Wolica,
- 4) wygospodarowanie w układzie kompozycyjno-funkcjonalnym publicznych terenów rekreacyjnych, służących poszczególnym zespołom działek budowlanych.

Ponadto, dla obszaru położonego w zachodniej części całego terenu objętego projektem planu miejscowego (ul. Jałowcowa), dla którego obowiązują dwa plany miejscowe, nowy plan miejscowy ma umożliwić realizację zabudowy na działkach istniejących o powierzchni poniżej 1000 m<sup>2</sup>.

#### **4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach planu obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowice - osiedle Michałowice w gminie Michałowice, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowice - osiedle Michałowice, w gminie Michałowice;

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Opacz Mała uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/170/2000 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 czerwca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice.

#### **5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Obszar w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do sporządzania mpzp obejmuje tereny z zabudową zagrodową, mieszkaniową jak również tereny usług i składowo-produkcyjne, zlokalizowane wzdłuż głównej drogi przebiegającej przez miejscowość Opacz Mała - ul. Targowej. W części wschodniej zlokalizowana jest droga ekspresowa S8 Salomea-Wolica do węzła „Opacz” na drodze S2 (znajdującego się poza granicami planu). Tereny pozostałe stanowią obecnie w większości obszar upraw rolno-ogrodniczych oraz nieużytków rolnych.

#### **6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Michałowice.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalone zostało uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Wg Studium, na terenie w granicach przygotowywanego mpzp dla Opaczy Małej, wydzielono następujące obszary:

##### **M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1) charakterystyka zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o największej koncentracji, głównie zorganizowana w osiedla, na trasie kolejki WKD, są to tereny: osiedla Michałowice, osiedla Komorów, a także Nowej Wsi, Granicy i Pęcic. W przeważającej części tereny te posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

3) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,6.
- maksymalna wysokość budynków – 12 m.
- powierzchnia działki nowotworzonej – od 800 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się działki większe niż 1000 m<sup>2</sup>.
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%.
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%.

4) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- na terenach M1 – dopuszcza się funkcję usługową, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 30% powierzchni zabudowy na terenie; przez funkcję usługową rozumie się:

- usługi oświaty;
- usługi publiczne i komercyjne, których profil zostanie przesądzony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;
- obiekty administracyjno-biurowe o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru;
- obiekty sakralne;
- parkingi publiczne, garaże w zespołach;



- usługi publiczne w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

b) ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania;
- zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5) Wytyczne do mpzp:

- Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

W planach miejscowych należy określić:

- które spośród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu mogą być realizowane w danym obszarze, biorąc pod uwagę ich potencjalną uciążliwość dla istniejącego zagospodarowania, a w razie potrzeby zakaz lokalizacji określonych rodzajów użytkowania lub ich odizolowanie od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji oraz parkowania;
- w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, a także hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ustalania minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wysokości 1000m<sup>2</sup>. Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 800m<sup>2</sup> należy traktować, jako wyjątek w uzasadnionych przypadkach, mających na celu doprowadzenie do ujednolicenia zainwestowania. Dotyczy to m.in. terenów położonych w Granicy, Nowej Wsi, Komorowie Wsi i Pęcicach Małych.

## **M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej**

1) charakterystyka zabudowy: Zgrupowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej, czyli takie, w których zabudowa mieszkaniowa intensywna i ekstensywna łączą się w harmonijną całość urbanistyczną; odznacza się wysokimi walorami kompozycyjnymi i przyrodniczymi, głównie jest to zabudowa ekstensywna dopełniająca zabudowę skoncentrowaną w osiedlach. Są to m.in. tereny Wsi Michałowice i Komorowa Wsi. W części tereny te posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- ekstensywna zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

3) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- intensywność zabudowy dla terenu – przeciętnie od 0,3 do 0,6.
- maksymalna wysokość budynków – 10 m, ale nie więcej niż dwie kondygnacje i użytkowe poddasze.

- powierzchnia działki nowotworzonej – od 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się działki większe niż 2000 m<sup>2</sup>.

- powierzchnia zabudowy – przeciętnie od 20% do 35%.

\* Maksymalna powierzchnia zabudowy powinna wynosić 20%,

dopuszcza się zwiększenie do 35% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,

dopuszcza się zmniejszenie do 50% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;

4) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- na terenach M2 – dopuszcza się funkcje usługową, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie; przez funkcję usługową rozumie się:

- obiekty administracyjno-biurowe o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru;

- usługi komercyjne, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200m<sup>2</sup>;

- usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia.

- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym (tylko na podstawie planu miejscowego)

b) ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania;

- zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- usługi handlu detalicznego i gastronomii można lokalizować tylko wzdłuż dróg publicznych.

4) Wytyczne do mpzp:

Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału a działki budowlane należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

W planach miejscowych należy określić:

- konkretne parametry zabudowy;

- rodzaje usług dopuszczalnych oraz warunki ich dopuszczenia podyktowane estetyką otoczenia;

- maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji oraz parkowania;

- w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, a także hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego;

- warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w zespole przyrodniczo krajobrazowym

Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;

- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;

- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- dla nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej o łącznej powierzchni powyżej 10 ha – wymagane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej siedliskowej, na bazie dawnych wsi**

1) charakterystyka zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna wymieszana z zabudową zagrodową, związana z procesem urbanizacji przestrzeni o charakterze wiejskim, są to m.in.: tereny wsi Suchy Las; Opacz Mała, Michałowice Wieś, Sokółów. Tereny te w większości nie posiadają obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- zabudowa jednorodzinna;
- zabudowa rolnicza, w tym mieszkaniowa - siedliskowa, związana z produkcją rolną oraz agroturystyczna;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

3) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,3.
- maksymalna wysokość budynków – 10 m, ale nie więcej niż dwie kondygnacje i użytkowe poddasze.
- min. powierzchnia działki nowotworzonej – 2000 m<sup>2</sup>.
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%.

4) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze;
- tereny produkcji rolniczej i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami

b) ograniczenia zmian przeznaczenia:

zakaz lokalizacji ferm produkcji: drobiu, trzody chlewnej i bydła oraz innych obiektów produkcji rolniczej mogących zagrażać zanieczyszczeniem wód podziemnych ściekami.

5) Wytyczne do mpzp:

- Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

W planach miejscowych należy określić:

- które spośród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu mogą być realizowane w danym obszarze, biorąc pod uwagę ich potencjalną uciążliwość dla istniejącego zagospodarowania, a w razie potrzeby zakaz lokalizacji określonych rodzajów użytkowania;
- warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### **MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**

1) Charakter zabudowy: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa o największej koncentracji, głównie zorganizowana w osiedla, na trasie kolejki WKD i wzdłuż najważniejszych dróg publicznych; z uwagi na występujące w gminie walory przyrodnicze (tereny wolne od zabudowy) oraz bariery komunikacyjne usługi rozwijają się w skupiskach, tworząc centra, ulice i pasáže handlowe.

2) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- intensywna zabudowa jednorodzinna o mieszanych funkcjach mieszkaniowo- usługowych, z przewagą handlu detalicznego i usług komercyjnych (głównie o zasięgu lokalnym) wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych;
- usługi publiczne: szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, obiekty sportowe;

- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna;

- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.

3) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

-maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,8.

-maksymalna wysokość budynków – 12 m.

-min. powierzchnia działki nowotworzonej - 800 m<sup>2</sup>.

-maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%

4) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;

- rzemiosło i funkcja mieszana mieszkaniowo-rzemieślnicza;

- parkingi i garaże (w tym wielopoziomowe i podziemne);

b) ograniczenia zmian przeznaczenia: giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego i podobnych rodzajów użytkowania, konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej;

5) Wytyczne do mpzp:

W planach miejscowych należy określić:

- zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze przemysłowym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących pogorszenie estetyki miejsca i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza;

- zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych;

- w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów;

- doprecyzować północną granicę zabudowy mieszkaniowej MU (z terenami M3) w Opaczy Małej, na wschód od Trasy Salomea- Wolica, oznaczoną na rysunku Studium;

- doprecyzować wschodnią granicę zabudowy mieszkaniowej MU (z terenami UG/M) w Opaczy Małej, oznaczoną na rysunku Studium;

- warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i Komorowie – osiedlu leśnym;

- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;

- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### **UG/M - tereny usługowo-handlowe o dużej aktywności gospodarczej oraz tereny mieszkaniowe**

1) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

-magazyny, bazy i składy, zgrupowania małych przedsiębiorstw usługowo- handlowych na obszarach o powierzchni nieprzekraczającej 0,3 ha (zatrudniających do 30 pracowników),

- infrastruktura hotelowo-gastronomiczna;

- obiekty biurowo-administracyjne;

- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

- drogi lokalne i dojazdowe, parkingi, garaże.

2) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

-maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 1,2.

-maksymalna wysokość budynków – 12 m.

-maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%.

3) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- zakłady rzemieślnicze;
- tereny sprzedaży pojazdów;
- obiekty usług publicznych;
- sklepy spożywcze oraz obiekty handlu detalicznego z artykułami nieżywnościowymi (takie jak: domy towarowe, pasaże i centra handlowe) o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

b) ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jako funkcja towarzysząca zabudowie usługowo – handlowej;
- zakaz lokalizacji targowisk oraz handlu hurtowego i giełdowego;
- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych uciążliwych i stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi;
- ograniczenia przeznaczenia na te cele mogą być wprowadzone w planie miejscowym, zależnie od lokalnych uwarunkowań;
- obiekty komunalnej obsługi - poza obszarami stref pośredniej ochrony ujęć wód i zbiorników wód podziemnych.

4) Wytyczne do mpzp:

- Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

W planach miejscowych należy określić:

- zakazy lub ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu na cele wynikające z uwarunkowań lokalnych w szczególności przepustowości układu drogowego i sąsiedztwa istniejącego zagospodarowania,
- nakaz ograniczenia uciążliwości wynikających z funkcji UG do działki własnej oraz zabezpieczenie zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami;
- warunki zabudowy i inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### **UG - tereny usługowo- handlowo- produkcyjne o dużej aktywności gospodarczej**

1) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- nieuciążliwa produkcja, magazyny, bazy i składy, zgrupowania małych przedsiębiorstw usługowo handlowo-produkcyjnych w obiektach restrukturyzowanych jednostek gospodarczych, handel hurtowy i giełdowy,
- centra logistyczne, tereny transportu samochodowego, węzły i inne urządzenia obsługi transportu pasażerskiego wraz z towarzyszącą infrastrukturą hotelowo-gastronomiczną, stacje paliw wraz z zapleczem usługowym;
- obiekty biurowo-administracyjne, parki przemysłowe, biznesu i technologiczne;
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi;
- drogi lokalne i dojazdowe, parkingi, garaże.

2) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 1,5.
- maksymalna wysokość budynków – 12 m.
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%.

3) Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów

a) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału, skup surowców wtórnych; sklepy spożywcze oraz obiekty handlu detalicznego z artykułami nieżywnościowymi (takie jak: domy towarowe, pasaże i centra handlowe), w tym o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;

- stacje paliw wraz z zapleczem usługowym.

b) ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji targowisk;

- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych uciążliwych i stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi

4) Wytyczne do mpzp:

Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

- Zagospodarowanie ma być realizowane pod warunkiem poszanowania estetyki krajobrazu oraz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych. Na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach UG, o szerokości wynikającej z prognoz oddziaływania na środowisko sporządzonych do projektów tych planów, lecz nie mniejszej niż 20 m. W przypadku braku możliwości wyznaczenia strefy zieleni o szer. 20 m (ze względu na istniejące zainwestowanie), należy wprowadzić zabezpieczenia innego typu.

W planach miejscowych należy określić:

- zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów podlegających ochronie przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych; istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w ramach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze;

- zakazy lub ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu na cele wynikające z uwarunkowań lokalnych w szczególności przepustowości układu drogowego i sąsiedztwa istniejącego zagospodarowania, - wskaźniki intensywności zabudowy i inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego;

- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;

- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

## II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytów lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

### 2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody.

W obszarze planu występują gleby wymagające, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Są to grunty zakwalifikowane w ewidencji gruntów do klas bonitacyjnych III. W trakcie procedury planistycznej wystąpiła konieczność przygotowania wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele

nierolnicze. Ostatecznie wszystkie grunty rolne klasy III znajdujące się w obszarze planu uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (decyzja GZ.tr.057-602-135-1/14 z 29 października 2015 r.).

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan czystości wód powierzchniowych i podziemnych,
  - b) zapewnienie należytej ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów odwadniających,
- w zakresie ochrony powietrza ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do atmosfery, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska, produkcja ciepła winna się odbywać się w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła;
- w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
  - b) fragment obszaru objętego planem położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, wyznaczonego na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego; odnoszą się tu ustalenia zawarte w paragrafie 10, dotyczącym sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

W granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: nr ewid. AZP 58-65/48 oraz AZP 58-65/36, dla których wyznaczono dwie archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej. W granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

Teren objęty planem położony jest w sąsiedztwie lotniska im. F. Chopina w Warszawie, wokół którego ustalono obszar ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego. Granice obszaru ograniczonego użytkowania oznaczono na rysunku planu. Na terenie objętym planem występują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych wynoszące od 140 m nad poziom morza do 145 m nad poziom morza, ustalone ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska im. F. Chopina w Warszawie oraz urządzeń lotniczych naziemnych i wynikające z przepisów odrębnych.

W planie wskazano odcinki istniejących rowów melioracyjnych do przykrycia, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego oraz określono, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu terenów zdrenowanych. W granicach terenów, o których mowa w pkt. 5, obowiązuje nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zmianami). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

#### **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w jego obszarze przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową i produkcyjną. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało również wzrostem środków wpływających do budżetu gminy. Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania przekroczy znacząco środki niezbędne na realizację zadań własnych gminy w obszarze planu. Nadwyżka dochodów budżetowych z tytułu wykonania planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w innych częściach gminy Michałowice.

#### **6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie gminy powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, w tym Starostwa Powiatowego w Pruszkowie, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim działki drogowe.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywanie szczególnych ustaleń w tym zakresie.

#### **8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne funkcje i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają



być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W ustaleniach planu rozwój infrastruktury technicznej opiera się na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Ograniczony przestrzennie zasięg gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie, jak określono wcześniej, poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDS, KDL i KDD. Drogi oznaczone symbolem KDS oraz częściowo KDL (drogi pełniące również funkcję bezpośredniej obsługi działek budowlanych) pełnią funkcję ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL i KDD. Dojazd do wydzielanych działek niesąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb drogi wewnętrzne. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

#### **10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Wójt Gminy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminny ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIP Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Wójt wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Wójt Gminy wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice, w prasie lokalnej oraz BIP Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Sposób rozstrzygnięcia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia spowodował konieczność ponowienia procedury w tym zakresie. Wójt ponownie zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz określił miejsce i termin przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz składania uwag. Wszystkie uwagi zgłoszone w trakcie ponownego wyłożenia i mające wpływ na rozwiązania planistyczne przyjęte w projekcie planu zostały odrzucone, co umożliwiło przekazanie projektu planu do Rady Gminy Michałowice w celu uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Michałowice i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy uwzględnił zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, produkcyjną i usługową, w tym handlu. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

#### **12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Drogi oznaczone w planie symbolami KDS i KDL stanowią drogi o znaczeniu ponadlokalnym umożliwiającym powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do poszczególnych części gminy jak również poza jej granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonymi w planie. Umożliwia również połączenia komunikacyjne obszaru planu z terenami z nim sąsiadującymi.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach

technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane wraz z zagospodarowaniem terenów, po wystąpieniu takich potrzeb.

**13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie gminy Michałowice. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

**14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Tereny wyznaczone w granicach planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, niepowiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Michałowice.

**15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2016 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Michałowice na podstawie uchwały nr XV/187/2016 z dnia 20 czerwca 2016 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu planu, który jest częściową zmianą planów obowiązujących jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardów zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim czasie, a także dostosowania ustaleń planów do zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosków złożonych w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub niejednoznaczności ustaleń tych planów. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

**16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

### III. Procedura

#### 1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii oraz zgody na zmianę przeznaczenia gruntów projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) sposób rozstrzygnięcia złożonych uwag spowodował konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w trakcie, którego ponownie przeprowadzono dyskusję publiczną,
- g) sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w ponownym wyłożeniu umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy Michałowice celem uchwalenia,

#### 2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie uchwały nr XXVI/314/2017 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 września 2017 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

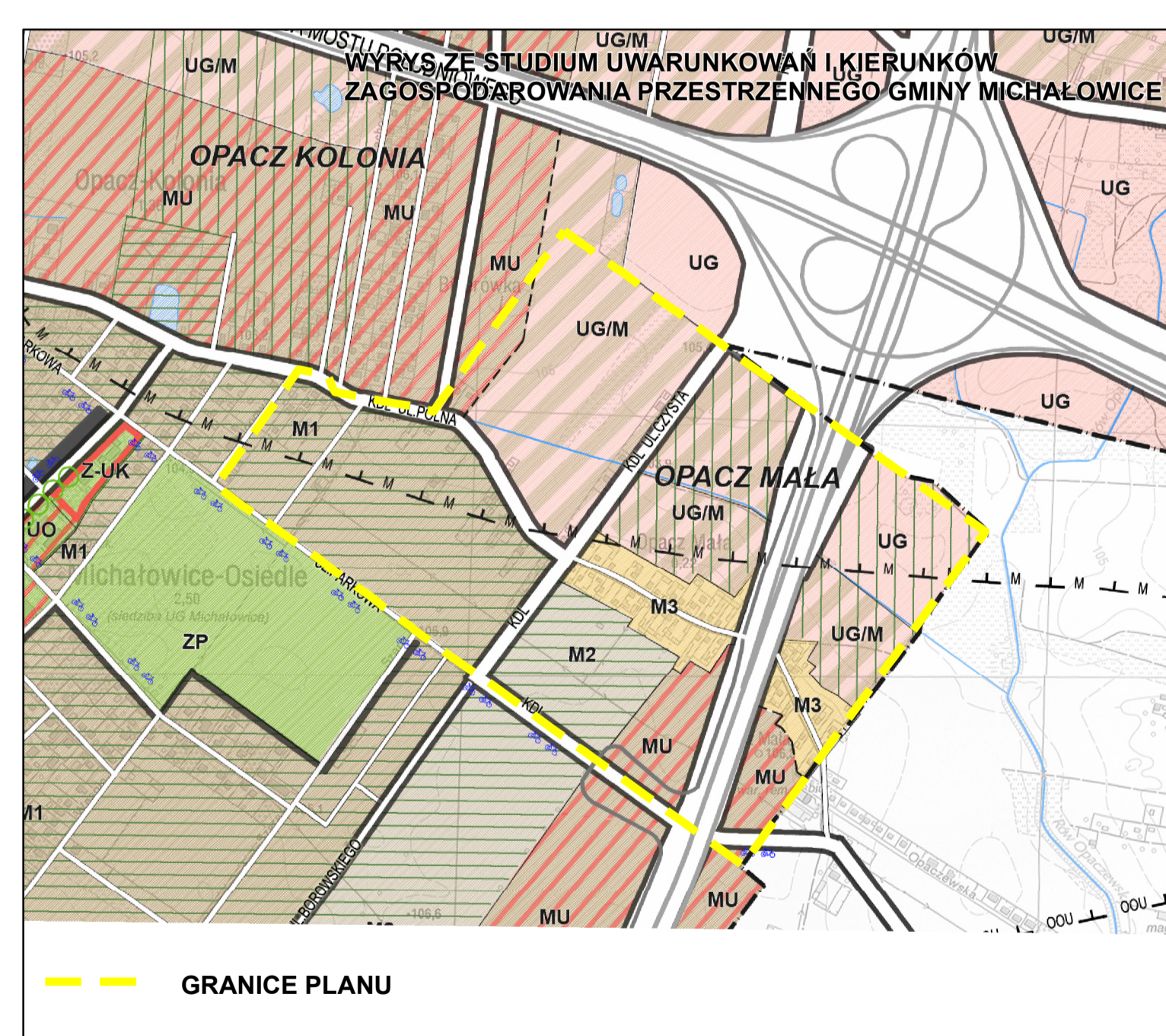
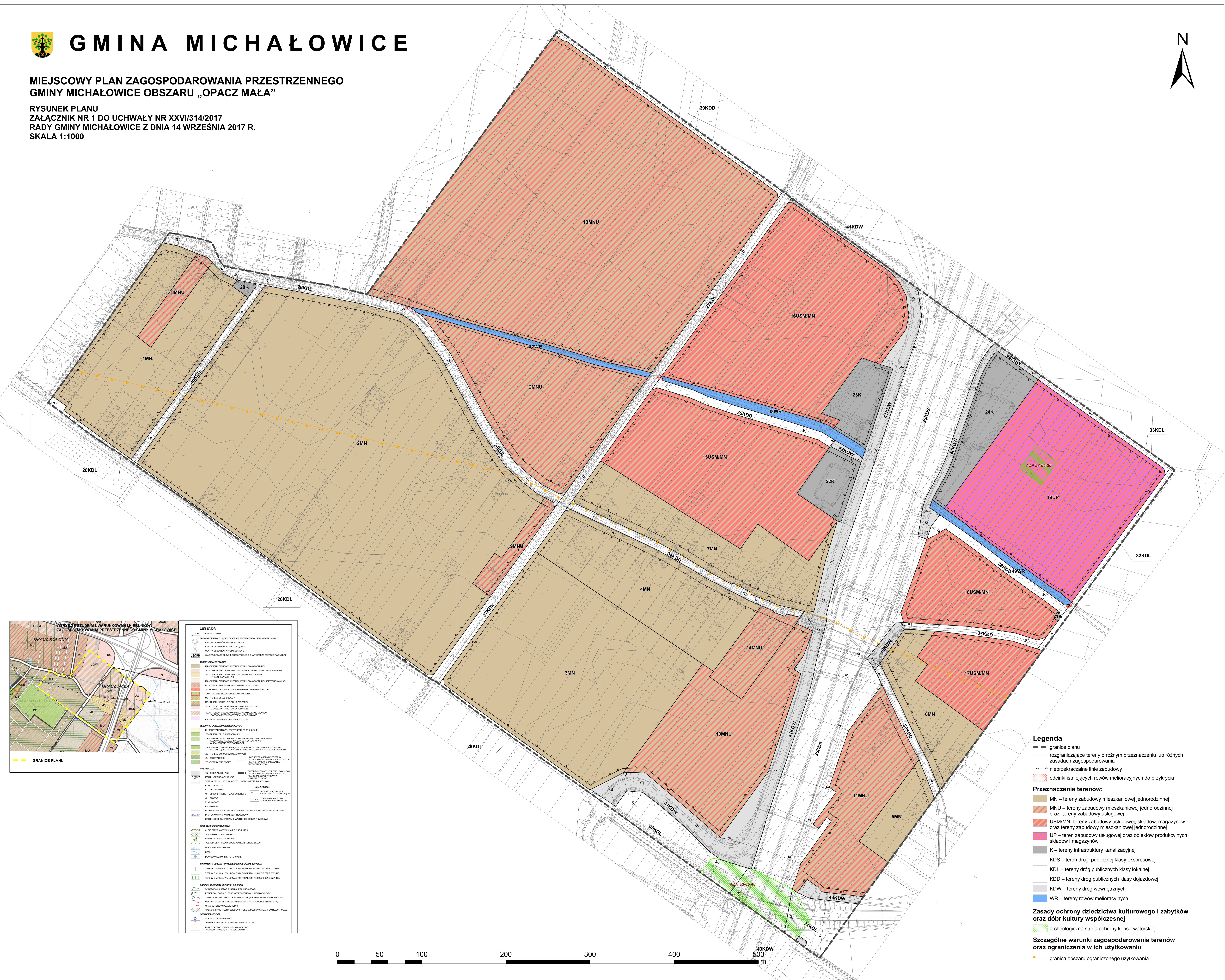
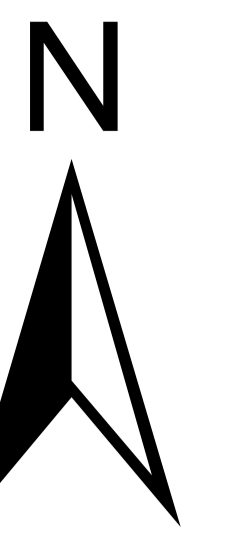




# GMINA MICHAŁOWICE

## MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „OPACZ MAŁA”

RYSUNEK PLANU  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/314/2017  
RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA 14 WRZEŚNIA 2017 R.  
SKALA 1:1000



**LEGENDA**

**SYMBOLY:**

- Elementy infrastruktury istniejącej i planowanej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie nieprzekraczalne linii zabudowy
- Odcinki istniejących rowów melioracyjnych do przykrycia

**TERENY ZABUDOWY:**

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- M – tereny zabudowy usługowej
- USM/MN – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
- UP – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, magazynów
- K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej
- KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej
- KDL – teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW – teren dróg wewnętrznych
- WR – tereny rowów melioracyjnych

**TERENY O FUNKCJI PRZECIENOCZAJĄcej:**

- OP – tereny ogólnopubliczne
- OR – tereny ogólnopubliczne – rekreacyjne
- OS – tereny ogólnopubliczne – sportowe
- OW – tereny ogólnopubliczne – oświatowe
- OT – tereny ogólnopubliczne – oświatowe
- OL – tereny ogólnopubliczne – oświatowe
- OL – tereny ogólnopubliczne – oświatowe
- OL – tereny ogólnopubliczne – oświatowe

**TERENY O FUNKCJI PRZECIENOCZAJĄcej:**

- OP – tereny ogólnopubliczne
- OR – tereny ogólnopubliczne – rekreacyjne
- OS – tereny ogólnopubliczne – sportowe
- OW – tereny ogólnopubliczne – oświatowe
- OT – tereny ogólnopubliczne – oświatowe
- OL – tereny ogólnopubliczne – oświatowe
- OL – tereny ogólnopubliczne – oświatowe
- OL – tereny ogólnopubliczne – oświatowe

**SYMBOLY:**

- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie nieprzekraczalne linii zabudowy
- Odcinki istniejących rowów melioracyjnych do przykrycia

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej
- USM/MN – tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UP – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej
- KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej
- KDL – teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW – teren dróg wewnętrznych
- WR – tereny rowów melioracyjnych

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- granica obszaru ograniczonego użytkowania





**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały Nr XXVI/314/2017**  
**Rady Gminy Michałowice**  
**z dnia 14 września 2017 r.**

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

**§1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Opacz Mała”** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
<b>I WYŁOŻENIE</b>										
1.	08-08-2016	Osoby fizyczne	Składający uwagę nie wyrażają zgody na poszerzenie ul. Słonecznikow	Działka nr 176	Par. 57 ust.12. „Dla terenu drogi, oznaczonego w planie jako 09.KD.D, o przeznaczeniu droga publiczna	<b>+</b> w zakresie poszerzenia ulicy do 8 m na wysokości istniejących zabudowań na	<b>+</b> w zakresie pozostawienia poszerzenia ul. Słonecznikowej	<b>+</b> w zakresie poszerzenia ulicy do 8 m na wysokości istniejących zabudowań na	<b>+</b> w zakresie pozostawienia poszerzenia ul. Słonecznikowej	Przy projektowaniu w planie miejscowym dla obszaru „Opacz Mała” układu dróg publicznych wzięto pod uwagę

			<p>ej - droga oznaczona w planie jako 09.KD.D. Propozycja przebiegu na działce zaniedbanej, której właściciel zmarł, prowadzonej wzdłuż ekranów przy drodze 28.KD.S-W.</p>		<p>klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym, ustala się parametry i wyposażenie: 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających : co najmniej 10 m - zgodnie z rysunkiem planu”</p>	<p>działce nr ewid. 176</p>		<p>działce nr ewid. 176</p>		<p>istniejące drogi przebiegające na działkach stanowiących własność gminy Michałowice. W rejonie wsi Opacz Mała, położonym na wschód od nowej drogi krajowej – trasy S8 i na północ od ul. Targowej, gmina Michałowice nie posiada działek gruntu będących jej własnością. Działka gmina ma obecnie szerokość ok. 3 m. Droga przebiegająca na tej działce, stanowi w chwili obecnej dojazd do działek stanowiących użytki rolne i jednej działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Jako element układu dróg publicznych dla nowego zagospodarowania innego niż użytkowanie rolnicze w rejonie wsi Opacz Mała, droga ta musi zostać poszerzona do parametrów drogi publicznej klasy technicznej D</p>
--	--	--	--	--	---	-----------------------------	--	-----------------------------	--	--

										-dojazdowa, tj. co najmniej 10 m. Jednak, uwzględniając w części uwagę, na wysokości istniejących zabudowań na działce nr ewid. 176 ulicę projektuje się o szerokości 8 m w liniach regulacyjnych.
2.	08-08-2016	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu z 26.UG/MN, 27.U/ZU na zabudowę jednorodzinną oraz w całości usunięcie terenu zielonego. Wnosi o przeniesienie drogi KD.W w inne miejsce tak, by nie przebiegała przez działkę składającą uwagę.	Cześć działki nr 128 obręb Opacz Mała. Działka o szerokości ok. 3,5 m i długości ok. 141 m.	20.KD.W- teren drogi wewnętrznej, 26.UG/MN-tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów, magazynów, baz oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 27.U/ZU- tereny zabudowy usługowej oraz tereny zieleni urządzonej. „teren zielony”- to Par.39 pkt 1 lit. b: „wzdłuż granicy terenu elementarnego z terenami elementarnymi oznaczonymi w planie jako 28.MN oraz 29.MN, wyznacza się pasy terenu	<b>+</b> <b>w zakresie:</b> 1) usunięcia drogi wewnętrznej oznaczonej w proj. planu jako 20.KD.W; 2) usunięcia „terenu zielonego”- czyli wyznaczonego o w proj. mpzp pasa terenu o szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, w których m.in. - obowiązuje jego zagospodarowanie w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów. 3) zmiany przeznaczenia	<b>+</b> <b>w zakresie</b> zmiany przeznaczenia terenu z 26.UG/MN, 27.U/ZU wyłącznie na zabudowę jednorodzinną	<b>+</b> <b>w zakresie:</b> 1) usunięcia drogi wewnętrznej oznaczonej w proj. planu jako 20.KD.W; 2) usunięcia „terenu zielonego”- czyli wyznaczonego o w proj. mpzp pasa terenu o szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, w których m.in. - obowiązuje jego zagospodarowanie w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów. 3) zmiany przeznaczenia	<b>+</b> <b>w zakresie</b> zmiany przeznaczenia terenu z 26.UG/MN, 27.U/ZU wyłącznie na zabudowę jednorodzinną	W projekcie planu miejscowego zostaną wprowadzone zmiany polegające na: - zmianie przeznaczenia terenu elementarnego oznaczonego 27.U/ZU - „tereny zabudowy usługowej oraz tereny zieleni urządzonej” na przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) lub tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów (UG/MN), - likwidacji drogi wewnętrznej oznaczonej w planie jako



				o szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, w których: - obowiązuje jego zagospodarowanie w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów, - dopuszcza się urządzenie dojazdów i przejść pieszych niezbędnych dla komunikacji na działce budowlanej;"	terenu z 26.UG/MN, 27.U/ZU na zabudowę jednorodzinną oraz usługową (MN/U lub UG/MN)		terenu z 26.UG/MN, 27.U/ZU na zabudowę jednorodzinną oraz usługową (MN/U lub UG/MN)	20.KD.W; - likwidacji pasa terenu zagospodarowanego w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów. Projekt planu miejscowego wójt gminy sporządza – zgodnie z zapisami studium (art. 15 ust.1 ustawy o pizp) oraz Rada Gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust. 1 ustawy o pizp). A w studium dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MU). Zatem nie jest możliwe przeznaczenie terenów położonych w miejscowości Opacz Mała na północ od ul. Targowej oraz na zachód od ul. Czystej (poza nieruchomościami które są obecnie już zagospodarowane z zabudową mieszkaniową)
--	--	--	--	---	---	--	---	---

										wyłącznie na MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3.	05-08-2016	Osoby fizyczne	Składający uwagę domagają się zapisu pozwalającego na realizację budownictwa usługowego z ewentualną możliwością wybudowania mieszkania (UG/MN). Składający uwagę wnoszą o likwidację terenów zielonych .	Działki o nr ewid. 179, 180, 181, 182 położone w miejscowości i Opacz Mała przy ul. Targowej	Par. 5 „dla terenów elementarnych oznaczonych w planie jako MN ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje: a) na jednej działce wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego; b) na jednej działce dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;” Par. 36: „23.UG/MN o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów, magazynów, baz	<b>+</b> w zakresie usunięcia terenu zielonego.	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w proj. mpzp jako 21.MN wyłącznie na UG/MN (na południowo-wschodniej części działek wymienionych w uwadze)	<b>+</b> w zakresie usunięcia terenu zielonego.	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w proj. mpzp jako 21.MN wyłącznie na UG/MN (na południowo-wschodniej części działek wymienionych w uwadze)	Fragmenty działek o nr ewid. 179, 180, 181 i 182 położonych w m. Opacz Mała, które w wyłożonym do publicznego wglądu proj. mpzp znajdują się w granicach terenu oznaczonego jako 21.MN o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie planu miejscowego zostaną wprowadzone zmiany polegające na: - zmianie przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) lub tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów (UG/MN), - likwidacji pasa terenu zagospodarowanego w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów.

					<p>oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;; Par. 36 pkt. 1 Lit b):</p> <p>„ wzdłuż granicy terenu elementarnego z terenami elementarnymi oznaczonymi w planie jako 21.MN oraz 20.MN/U, wyznacza się pasy terenu o szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, w których:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązuje jego zagospodarowanie w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów,</li> <li>- dopuszcza się urządzenie dojazdów i przejść pieszych niezbędnych dla komunikacji na działce budowlanej;”</li> </ul>					
4.	04-08-2016	Osoby fizyczne	Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu w całości na UG/MN i likwidacje terenów	Dz. o nr 183, 185 położone w m. Opacz Mała przy ul. Targowej	Teren oznaczony w proj. mpzp jako 21.MN oraz 23.UG/MN. Par. 5 „dla terenów elementarnych oznaczonych w planie jako MN	<b>+</b> w zakresie usunięcia terenu zielonego.	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w proj. mpzp jako 21.MN wyłącznie na	<b>+</b> w zakresie usunięcia terenu zielonego.	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w proj. mpzp jako 21.MN wyłącznie na	Fragmenty działek o nr ewid. 183 i 185 położonych w m. Opacz Mała, które w wyłożonym do publicznego wglądu proj. mpzp znajdują się w granicach terenu

			zielonych.		<p>ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje:</p> <p>a) na jednej działce wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;</p> <p>b) na jednej działce dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;"</p> <p>Par. 36: „23. UG/MN o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów, magazynów, baz oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Par. 36 pkt. 1 Lit b): „ wzdłuż granicy terenu elementarnego z</p>	UG/MN (na południowo-wschodniej części działek wymienionych w uwadze)		UG/MN (na południowo-wschodniej części działek wymienionych w uwadze)	<p>oznaczonego jako 21.MN o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie planu miejscowego zostaną wprowadzone zmiany polegające na:</p> <p>- zmianie przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) lub tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów (UG/MN),</p> <p>- likwidacji pasa terenu zagospodarowanego w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów.</p>
--	--	--	------------	--	---	---	--	---	--

					terenami elementarnymi oznaczonymi w planie jako 21.MN oraz 20.MN/U, wyznacza się pasy terenu o szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, w których: - obowiązuje jego zagospodarowanie w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów, - dopuszcza się urządzenie dojazdów i przejść pieszych niezbędnych dla komunikacji na działce budowlanej;”					
5.	29-07-2016	Osoby fizyczne	Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu z MN i MN/U na UG/MN.	Dz. nr ewid. 289/3 w Opaczy Małej przy ul. Targowej	Na terenie działki w proj. mpzp zostały wyznaczone tereny o przeznaczeniu oznaczonym jako 17.MN, 16.MN/U	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oddziałki w całości na MN/U	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu działki wyłącznie na UG/MN	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oddziałki w całości na MN/U	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu działki wyłącznie na UG/MN	W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na zmianie przeznaczenia działki w całości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U).
6.	29-07-2016	Osoba fizyczna	Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki z MN na UG/MN	Dz. o nr 290	Na terenie działki w proj. mpzp zostały wyznaczone teren o przeznaczeniu oznaczonym jako	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu działki w całości na MN/U	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu działki wyłącznie na	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu działki w całości na MN/U	<b>+</b> w zakresie zmiany przeznaczenia terenu działki wyłącznie na	W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na zmianie przeznaczenia działki w całości na

					17.MN, 16.MN/U		UG/MN		UG/MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U).
7.	08-08-2016	Osoba fizyczna	Składający uwagę protestuje przeciw: 1) szerokości ul. Czystej 02.KD.L, 2) szerokości ul. 13.KD.D, 3) budowa drogi 20.KD.W, 4) budowa części drogi 22 KD.W na odcinku od ul. Czystej do drogi 22.KD.W część północ-południe 5) linie nieprzekraczalnej linii zabudowy zbyt daleko od granic działki 6) obszar zagospodarowany w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów na terenach prywatnych.	Dz. nr ewid. 39/1-39/5	Działki położone w granicach wyznaczonych w proj. planu miejscowego terenów oznaczonych jako 20.KD.W, 13.KD.D, 26.UG/MN, 27.U/ZU, 29.MN, 31.UG/MN, 02.KD.L, 23.KD.S-L, 25.KD.S-W.	<b>+</b> <b>w zakresie:</b> 1) szerokości drogi 02.KD.L- ul. Czysta,3) drogi 20.KD.W, 5) linie zabudowy zbyt daleko granic działki, 4) części drogi 22.KD.W na odc. od ul. Czystej do 22.KD.W część północ-południe, 6) obszaru zagospodarowanego w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów	<b>+</b> <b>w zakresie:</b> 2) szerokości ul. 13.KD.D	<b>+</b> <b>w zakresie:</b> 1) szerokości drogi 02.KD.L- ul. Czysta,3) drogi 20.KD.W, 5) linie zabudowy zbyt daleko granic działki, 4) części drogi 22.KD.W na odc. od ul. Czystej do 22.KD.W część północ-południe, 6) obszaru zagospodarowanego w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów	<b>+</b> <b>w zakresie:</b> 2) szerokości ul. 13.KD.D	W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany wynikające ze sposobu rozpatrzenia uwagi. Szerokość ul. Czystej oraz linie nieprzekraczalnej zabudowy zostaną ustalone na podstawie analizy wynikającej z art. 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ad. 2) projektowana w planie miejscowym droga publiczna oznaczona jako 13.KD.D ma szerokość ok. 10 m . Jej przebieg został zaprojektowany z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych w taki sposób, by

										zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w części na północ od ul. Targowej i na wschód od ul. Czystej. Zgodnie z przepisami dotyczącymi dróg publicznych (Ustawa z dn. 21.03.1985 r. o drogach publicznych), najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających ulicy klasy D - dojazdowa (w terenie zabudowy) o przekroju jednojezdniowym nie może być mniejsza niż 10 m.
8.	08-08-2016	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenów obszaru 33,35,36,37 i 39 z UG/MN na MN oraz 38 z U./ZU na MN.	Tereny obszarów oznaczonych w projekcie MPZP dla Opacz Malej jako 33, 35, 36, 37, 39 oraz 38, w tym działka o nr ewid. 1.	1) tereny elementarne oznaczone w proj. mpzp jako 33.UG/MN, 35.UG/MN, 36.UG/MN, 37.UG/MN, 39.UG/MN o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów, magazynów, baz	<b>+</b> <b>w zakresie</b> zmiany przeznaczenia na MN/U z wprowadzeniem zróżnicowania rodzaju usług w zależności od ich lokalizacji w stosunku do istniejącej	<b>+</b> <b>w zakresie</b> zmiany przeznaczenia na MN	<b>+</b> <b>w zakresie</b> zmiany przeznaczenia na MN/U z wprowadzeniem zróżnicowania rodzaju usług w zależności od ich lokalizacji w stosunku do istniejącej	<b>+</b> <b>w zakresie</b> zmiany przeznaczenia na MN	Tereny oznaczone w wyłożonym do publicznego wglądu proj. mpzp jako 33.UG/MN, 35.UG/MN, 36.UG/MN, 37.UG/MN, 39.UG/MN o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów. W projekcie planu miejscowego

				<p>oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) teren elementarny oznaczony jako 38.U/ZU o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej oraz tereny zieleni urządzonej.</p>	<p>zabudowy mieszkaniowej (MN/U i UG/MN)</p>		<p>zabudowy mieszkaniowej (MN/U i UG/MN)</p>	<p>zostaną wprowadzone zmiany polegające na zmianie przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) zgodnie z ustaleniami studium uikzp gminy (linia przerywana pomiędzy terenami MU i UG/M dopuszczająca również powyższe przeznaczenie w planie). Projekt planu miejscowego wójt gminy sporządza zgodnie z zapisami studium (art. 15 ust.1 ustawy o pizp) oraz Rada Gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust.1 ustawy o pizp). A w studium dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MU lub UG/M). Zatem nie jest możliwe</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--



										przeznaczenie terenów położonych w miejscowości Opacz Mała na północ od ul. Targowej oraz na zachód od ul. Czystej (poza nieruchomościami, które są obecnie już zagospodarowane z zabudową mieszkaniową) wyłącznie na MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
9.	08-08-2016	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o: 1) zmianę przeznaczenia : dla dz. 189, 219, 250,27, 46, 9/2, 9/4, 90/2, 90/4, 268/5, 293/2 na zapis umożliwiający rozbudowę siedliska rolniczego, stawiania nowych budynków gospodarczych w ramach gospodarstwa istniejącego. 2) zmianę opisu nieruchomości dla działki nr	Dz. nr ewid. 219 położona przy ul. Parkowej 53, Dz. o nr 189, 219, 250,27, 46, 9/2, 9/4, 90/2, 90/4, 268/5, 293/2	<b>Dz. nr 198-</b> znajduje się w granicach terenów oznaczonych w proj. planu jako 01.MN, 05.KD.L <b>Dz. nr 219/1 i 291/2-</b> znajdują się w granicach terenów oznaczonych w proj. planu jako 04.MN, 04.KD.L, 05.KD.L <b>Dz. nr 250-</b> znajduje się w granicach terenów oznaczonych w proj. planu jako 08.MN, 19.KD.W, 06.KD.L, <b>Dz.nr 268/5-</b> - znajduje się w granicach	<b>+</b> <b>w zakresie</b> prośby o zmianę przeznaczenia zapisów umożliwiających rozbudowę siedliska rolniczego, stawiania nowych budynków gospodarczych w ramach gospodarstwa istniejącego w części dotyczącej działek z istniejącą obecnie zabudową siedliskową tj. działek o nr	<b>+</b> <b>w zakresie</b> prośby o zmianę zapisów umożliwiających rozbudowę siedliska rolniczego, stawiania nowych budynków gospodarczych w ramach gospodarstwa istniejącego w części dotyczącej działek bez istniejącej obecnie zabudowy rolniczej tj. działek o nr	<b>+</b> <b>w zakresie</b> prośby o zmianę zapisów umożliwiających rozbudowę siedliska rolniczego, stawiania nowych budynków gospodarczych w ramach gospodarstwa istniejącego w części dotyczącej działek z istniejącą obecnie zabudową siedliskową tj. działek o nr	<b>+</b> <b>w zakresie</b> prośby o zmianę zapisów umożliwiających rozbudowę siedliska rolniczego, stawiania nowych budynków gospodarczych w ramach gospodarstwa istniejącego w części dotyczącej działek bez istniejącej obecnie zabudowy rolniczej tj. działek o nr	Na działkach o nr ewid. 198, 250, 293/2, 90/2, 90/4, 46, 27 i 9/2 obecnie nie ma żadnych budynków brak jest jakiegokolwiek zabudowy rolniczej. Omawiane działki są położone w obszarach oznaczonych w Studium uikzp symbolami M1, M2, MU, UG/M oraz U/P. Dla tych obszarów wyznaczając kierunki rozwoju przestrzennego w Studium uikzp gminy Michałowice nie przewidziano możliwości lokalizacji nowej zabudowy

		219 na siedlisko rolnicze z zabudową zagrodową.	terenów oznaczonych w proj. planu jako 12.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 19.KD.W. <b>Dz. 293/2-</b> znajduje się w granicach terenów oznaczonych w proj. planu jako 17.MN, 16.MN/U, <b>Dz. nr 90/4-</b> znajduje się w granicach terenów oznaczonych w proj. planu jako 24.UG/MN, 09.KD.D, 10.KD.D, <b>Dz. nr 90/2 -</b> znajduje się w granicach terenów oznaczonych w proj. planu jako 25.U/P, 10.KD.D, 12.KD.L <b>Dz. nr 46- -</b> znajduje się w granicach terenu oznaczonego w proj. planu jako 30.UG/MN <b>Dz. nr 27- -</b> znajduje się w granicach terenów oznaczonych w proj. planu jako	219 i 268/5	198, 250, 293/2, 90/2, 90/4, 46, 27 i 9/2	219 i 268/5	198, 250, 293/2, 90/2, 90/4, 46, 27 i 9/2	zagrodowej. Projekt planu miejscowego wójt gminy sporządza – zgodnie z zapisami studium (art. 15 ust.1 ustawy o pizp) oraz Rada Gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust.1 ustawy o pizp). Uwaga w części, która dotyczy zmiany opisu nieruchomości dla działki nr ewid. 219 na siedlisko rolnicze z zabudową zagrodową nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego. Dotyczy „Uzasadnienia do projektu planu miejscowego Gminy Michałowice obszaru Opacz Mała” w części I - Użytkowanie terenu w granicach planu.
--	--	---	---	-------------	---	-------------	---	--

				<p>39.UG/MN, 16.KD.D, <b>Dz. nr 9/4-</b> - znajduje się w granicach terenów oznaczonych w proj. planu jako 33.UG/MN, 04.KD.L, 22.KD.W, <b>Dz. nr 9/2-</b> znajduje się w granicach terenów oznaczonych w proj. planu jako 35.UG/MN, 36.UG/MN, 37.UG/MN, 16.KD.D, 21.KD.W Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie jako 03.MN, 04.MN, 05.MN, 10.MN, 17.MN, 19.MN, 21.MN, 26.UG/MN, 28.MN, 29.MN, 31.UG/MN, 32.MN, 33.UG/MN, 34.MN/U, 37.UG/MN zawarte są ustalenia „dla istniejącej zabudowy zagrodowej: - dopuszcza się</p>					
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

					rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych, - wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce."					
10	08-08-2016	Osoba fizyczna	Składający uwagę prosi o: 1) zagwarantowanie jako rolnikowi, swobodnego prowadzenia działalności rolniczej; 2) zmianę przeznaczenia z mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową lub usługowo-mieszkaniową gwarantującą swobodne działanie i rozwijanie gospodarstwa.	Dz. o nr ewid. 219 oraz 250 obręb ewid. Opacz Mała	<b>Dz. nr 219-</b> znajduje się w granicach terenów oznaczonych w proj. planu jako 05.KD.L oraz 04.MN, gdzie: „dla istniejącej zabudowy zagrodowej: - dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych, - wyklucza się lokalizację nowej zabudowy	<b>+</b> <b>w zakresie</b> prośby o zagwarantowanie swobodnego prowadzenia działalności rolniczej.	<b>+</b> <b>w zakresie</b> prośby o zmianę przeznaczenia z mieszkaniowej na mieszkaniowo - usługową lub usługowo-mieszkaniową	<b>+</b> <b>w zakresie</b> prośby o zagwarantowanie swobodnego prowadzenia działalności rolniczej.	<b>+</b> <b>w zakresie</b> prośby o zmianę przeznaczenia z mieszkaniowej na mieszkaniowo - usługową lub usługowo-mieszkaniową	1) Art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza wykorzystywanie nieruchomości w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania tych nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Na działce o nr 250 nie ma obecnie żadnej zabudowy i według ewidencji gruntów stanowi użytki rolne oznaczone jako RIIIb i RIIIa, które są wykorzystywane jako uprawy rolne

					zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.” <b>Dz. nr 250-</b> znajduje się w granicach terenów oznaczonych w proj. planu jako 08.MN, 19.KD.W, 06.KD.L.					(w tym ogrodnicze). Na działce nr 219 znajduje się zabudowa (budynek mieszkalny i gospodarczy) i dla tego terenu w proj. mpzp przewidziano możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego. 2) Działki nr ewid. 219 i 250 znajdują się w granicach obszarów oznaczonych w Studium uikzp gm. Michałowice odpowiednio symbolami M1 i M2 - tereny zabudowy jednorodzinnej intensywnej i krajobrazowej, ekstensywnej. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w Studium uikzp gm. Michałowice na działkach o nr 250 i 219 w Opaczy Małej nie jest przewidziane przeznaczenie terenów na mieszane funkcje
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

										mieszkaniowo-usługowe lub usługowo-mieszkaniowe. Projekt planu miejscowego wójt gminy sporządza zgodnie z zapisami studium (art. 15 ust.1 ustawy o pizp) oraz Rada Gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust.1 ustawy o pizp).	
11	08-08-2016	Osoba fizyczna	Składający uwagę zgłasza prośbę, aby przy planowaniu i projektowaniu przebudowy ul. T. Borowskiego, został zachowany rów melioracyjny.	Dz. o nr ewid. 51 Opacz Mała oraz ul. Czystej-teren drogi publicznej oznaczonej w proj. planu jako 02.KD.D	Teren drogi publicznej 02.KD.L- ul. Borowskiego.		+		+	Uwag nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Uwaga dotyczy projektu budowy i przebudowy ul. Borowskiego.	
12	08-08-2016	Osoba fizyczna	Składająca uwagi wnosi o zmianę przeznaczenia terenu obszarów 33, 35, 36 z UG/MN na MN oraz 38 U/ZU na MN	Tereny obszarów oznaczonych w projekcie MPZP dla Opacz Małej jako 33, 35, 36, oraz 38, w tym działka o nr ewid. 3.	1) tereny elementarne oznaczone w proj. mpzp jako 33.UG/MN, 35.UG/MN, 36.UG/MN, o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów,		+ w zakresie zmiany przeznaczenia na MN/U z wprowadzeniem zróżnicowania rodzaju usług w zależności od ich	+ w zakresie zmiany przeznaczenia na MN	+ w zakresie zmiany przeznaczenia na MN/U z wprowadzeniem zróżnicowania rodzaju usług w zależności od ich	+ w zakresie zmiany przeznaczenia na MN	Tereny oznaczone w wyłożonym do publicznego wglądu proj. mpzp jako 33.UG/MN, 35.UG/MN, 36.UG/MN o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów. W projekcie planu

				<p>magazynów, baz oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) teren elementarny oznaczony jako 38.U/ZU o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej oraz tereny zieleni urządzonej.</p>	<p>lokalizacji w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej (MN/U i UG/MN)</p>		<p>lokalizacji w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej (MN/U i UG/MN)</p>	<p>miejsce zostaną wprowadzone zmiany polegające na zmianie przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) zgodnie z ustaleniami studium uikzp gminy (linia przerywana pomiędzy terenami MU i UG/M dopuszczająca również powyższe przeznaczenie w planie). Projekt planu miejscowego wójt gminy sporządza – zgodnie z zapisami studium (art. 15 ust.1 ustawy o pizp) oraz Rada Gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust.1 ustawy o pizp). A w studium dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie w postaci zabudowy MU lub UG/M. Zatem nie jest możliwe przeznaczenie terenów położonych</p>
--	--	--	--	---	--	--	--	--

										w miejscowości Opacz Mała na północ od ul. Targowej oraz na zachód od ul. Czystej (poza nieruchomościami, które są obecnie już zagospodarowane z zabudową mieszkaniową) wyłącznie na MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
13	08-08-2016	Osoba fizyczna	Składający uwagi prosi o: 1) korekty rozwiązań komunikacyjnych - przesunięcia skrzyżowania 22.KD.W z 04.KD.L, 2) wprowadzenie na części obszaru 35.UG/MN oraz 33.UG/MN zapisów ograniczających możliwość zabudowy produkcyjnej, której uciążliwość wykracza poza granice terenu inwestycji oraz	Dz. nr 215 obręb ewid. 9 Opacz Mała - uwaga dotyczy oznaczony w proj. mpzp jako 04.KD.L, 22.KD.W, 33.UG/MN, 35.UG/MN.	- uwaga dotyczy terenów dróg oznaczonych w proj. mpzp jako 04.KD.L- o przeznaczeniu droga publiczna klasy L-lokalnej, 22.KD.W-o przeznaczeniu droga wewnętrzna, oraz tereny elementarne 33.UG/MN i 35.UG/M o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów, magazynów, baz oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	<b>+</b> <b>w zakresie</b> 1) korekty rozwiązań komunikacyjnych - przesunięcia skrzyżowania 22.KD.W z 04.KD.L 3) zmiany przeznaczenia na MN/U z wprowadzeniem zróżnicowania rodzaju usług w zależności od ich lokalizacji w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej (MN/U i UG/MN)	<b>+</b> <b>w zakresie</b> 2) wprowadzenia zapisów ograniczających możliwość zabudowy produkcyjnej, której uciążliwość wykracza poza granice terenu inwestycji	<b>+</b> <b>w zakresie</b> 1) korekty rozwiązań komunikacyjnych - przesunięcia skrzyżowania 22.KD.W z 04.KD.L 3) zmiany przeznaczenia na MN/U z wprowadzeniem zróżnicowania rodzaju usług w zależności od ich lokalizacji w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej (MN/U i UG/MN)	<b>+</b> <b>w zakresie</b> 2) wprowadzenia zapisów ograniczających możliwość zabudowy produkcyjnej, której uciążliwość wykracza poza granice terenu inwestycji	3) Tereny oznaczone w wyłożonym do publicznego wglądu proj. mpzp jako 33.UG/MN i 35.UG/MN o przeznaczeniu tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów. W projekcie planu miejscowego zostaną wprowadzone zmiany polegające na zmianie przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) zgodnie z ustaleniami studium uikzp gminy (linia przerywana pomiędzy terenami MU i UG/M



		o wprowadzenie na części ww. obszarów sąsiadującej z terenami mieszkaniowymi możliwości zabudowy usługowej wyłącznie stopnia podstawowego 3)								dopuszczająca również powyższe przeznaczenie w planie). Projekt planu miejscowego wójt gminy sporządza – zgodnie z zapisami studium (art. 15 ust.1 ustawy o pizp) oraz Rada Gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust.1 ustawy o pizp). A w studium dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie w postaci zabudowy MU lub UG/M. 2) Zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, uciążliwość prowadzonej działalności na danej nieruchomości musi być ograniczona do granic tej nieruchomości. Nie może zatem taki zapis stanowić ustalenia planu miejscowego. Zgodnie z § 137 Rozporządzenia Prezesa Rady
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń.
14	08-08-2016	Osoba fizyczna	Składająca uwagi: 1) Dla dz. nr 288/5- całkowitą zamianę na MN/U; 2) dla dz. o nr 86/1- prosi o zajęcie pasa zieleni, 3) dla dz. o nr ewid. 184 – całkowitą zamianę na UG/MN, 4) dla działki o nr ewid. 262/4 całkowitą zamianę na MN/U z pozostawieniem drogi 19.KD.W.	Dz. nr 86/1, 184, 262, 288/5 położone w Opaczy Małej	<b>dz. nr 288/5-</b> w granicach terenów oznaczonych w proj. mpzp jako 16.MN/U i 17.MN ; <b>część dz. o nr 86/1-</b> w granicach terenu elementarnego oznaczonego jako 25.UP- fragment terenu, dla którego w proj. mpzp został wyznaczony „pas terenu o szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, w których: - obowiązuje jego zagospodarowanie w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów, - dopuszcza się	<b>+</b> <b>w zakresie:</b> 1) Dla dz. nr 288/5- całkowitej zamiany na MN/U; 2) dla dz. o nr 86/1 likwidacji pasa zieleni; 3) dla dz. o nr ewid. 184 zmianie przeznaczenia na MN/U lub UG/MN 4) dla działki o nr ewid. 262/4 całkowitej zamiany na MN/U.	<b>+</b> <b>w zakresie:</b> 3) dla dz. o nr ewid. 184 całkowitej zmiany na UG/MN, 4) dla działki o nr ewid. 262/4 pozostawienia drogi 19.KD.W.	<b>+</b> <b>w zakresie:</b> 1) Dla dz. nr 288/5- całkowite zamiany na MN/U; 2) dla dz. o nr 86/1 likwidacji pasa zieleni; 3) dla dz. o nr ewid. 184 zmianie przeznaczenia na MN/U lub UG/MN 4) dla działki o nr ewid. 262/4 całkowitej zamiany na MN/U.	<b>+</b> <b>w zakresie:</b> 3) dla dz. o nr ewid. 184 całkowitej zmiany na UG/MN, 4) dla działki o nr ewid. 262/4 pozostawienia drogi 19.KD.W.	W projekcie planu miejscowego zostaną wprowadzone zmiany polegające na: 1) zmianie przeznaczenia działki w całości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U); 2) likwidacji pasa terenu zagospodarowanego o w formie zwartej kompozycji drzew i krzewów; 3) zmianie przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) lub tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy składów

				<p>urządzenie dojazdów i przejść pieszych niezbędnych dla komunikacji na działce budowlanej;"  <b>dz. o nr ewid. 184</b> – w granicach terenów oznaczonych w proj. mpzp jako 21.MN, 23.UG/MN, 09.KD.D,  <b>dz. o nr ewid. 262/4</b>- w granicach terenów oznaczonych w proj. mpzp jako 09.MN, 15.MN/U, 19.KDW</p>					<p>(UG/MN),  4) zmianie przeznaczenia działki w całości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U). Jednocześnie nie uwzględniono:  4) działka o nr ewid. 262/4 położona jest w granicach terenów oznaczonych w proj. mpzp jako 09.MN, 15.MN/U i 19.KDW.  W projekcie planu zostanie prowadzona zmiana dotycząca rezygnacji z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 19.KD.W. Nie jest to droga publiczna i bez tej drogi do każdej z istniejących działek budowlanych jest zapewniony dostęp do drogi publicznej. Podczas okresu wyłożenia projektu planu miejscowego wglądu oraz okresu składania uwag do tego projektu, zostało złożonych kilka uwag od właścicieli działek</p>
--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

										gruntu, na których wyznaczono drogę 19.KD.W, w których wnoszono o usunięcie z projektu planu tej drogi wewnętrznej. Nic nie stoi jednak na przeszkodzie w powstaniu tej drogi poprzez podział działek w terminie późniejszym.
<b>II WYŁOŻENIE</b>										
1.	19-07-2017	Osoby fizyczne	Wprowadzenie ustaleń ogólnych w zakresie dopuszczenia zabudowy już istniejących działek budowlanych o powierzchni minimum 800 m <sup>2</sup> dla obszaru planu lub tylko terenu 2MN	Obszar planu	Obszar planu, teren 2MN		+		+	Z ustaleń projektu planu wyraźnie wynika, że minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej z podziału nieruchomości dotyczy wyłącznie działek nowowydzielanych. Tym samym projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji zabudowy na działkach wydzielonych wcześniej, w tym działek, których powierzchnia, jest mniejsza od ustalonego parametru powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej.

										<p>Ustalona minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki jest powierzchnią standardowo przyjętą do stosowania w planach miejscowych na obszarze całej gminy Michałowice. Zagęszczanie zagospodarowania terenów w strefie ekstensywnej zabudowy podmiejskiej nie ma uzasadnienia planistycznego. W projekcie planu nie zakazuje się realizacji zabudowy na działkach niespełniających parametru minimalnej powierzchni działki, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu. Realizacja zabudowy jest możliwa w takim przypadku, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planie.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

2.	17-07-2017	Osoba fizyczna	Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN na 800 m <sup>2</sup> z ustalonej w projekcie planu na 1000 m <sup>2</sup>	Teren 2MN	Teren 2MN		+		+	Ustalona minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki jest powierzchnią standardowo przyjęto do stosowania w planach miejscowych na obszarze całej gminy Michałowice. Zagęszczanie zagospodarowania terenów w strefie ekstensywnej zabudowy podmiejskiej nie ma uzasadnienia planistycznego. W projekcie planu nie zakazuje się realizacji zabudowy na działkach niespełniających parametru minimalnej powierzchni działki, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu. Realizacja zabudowy jest możliwa w takim przypadku, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planie.
----	------------	----------------	---	-----------	-----------	--	---	--	---	--

3.	17-07-2017	Osoba fizyczna	Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN na 800 m <sup>2</sup> z ustalonej w projekcie planu na 1000 m <sup>2</sup>	Teren 2MN	Teren 2MN		+		+	Ustalona minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki jest powierzchnią standardowo przyjęto do stosowania w planach miejscowych na obszarze całej gminy Michałowice. Zagęszczanie zagospodarowania terenów w strefie ekstensywnej zabudowy podmiejskiej nie ma uzasadnienia planistycznego. W projekcie planu nie zakazuje się realizacji zabudowy na działkach niespełniających parametru minimalnej powierzchni działki, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu. Realizacja zabudowy jest możliwa w takim przypadku, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planie.
----	------------	----------------	---	-----------	-----------	--	---	--	---	--

4.	17-07-2017	Osoba fizyczna	Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN na 800 m <sup>2</sup> z ustalonej w projekcie planu na 1000 m <sup>2</sup>	234/4, 235/5 Opacz Mała	Teren 2MN		+		+	Ustalona minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki jest powierzchnią standardowo przyjęto do stosowania w planach miejscowych na obszarze całej gminy Michałowice. Zagęszczanie zagospodarowania terenów w strefie ekstensywnej zabudowy podmiejskiej nie ma uzasadnienia planistycznego. W projekcie planu nie zakazuje się realizacji zabudowy na działkach niespełniających parametru minimalnej powierzchni działki, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu. Realizacja zabudowy jest możliwa w takim przypadku, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planie.
----	------------	----------------	---	-------------------------	-----------	--	---	--	---	--



5.	17-07-2017	Osoba fizyczna	Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN na 800 m <sup>2</sup> z ustalonej w projekcie planu na 1000 m <sup>2</sup>	234/4, 235/5 Opacz Mała	Teren 2MN		+		+	Ustalona minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki jest powierzchnią standardowo przyjęto do stosowania w planach miejscowych na obszarze całej gminy Michałowice. Zagęszczanie zagospodarowania terenów w strefie ekstensywnej zabudowy podmiejskiej nie ma uzasadnienia planistycznego. W projekcie planu nie zakazuje się realizacji zabudowy na działkach niespełniających parametru minimalnej powierzchni działki, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu. Realizacja zabudowy jest możliwa w takim przypadku, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planie.
----	------------	----------------	---	-------------------------	-----------	--	---	--	---	--

6.	17-07-2017	Osoba fizyczna	Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN na 800 m <sup>2</sup> z ustalonej w projekcie planu na 1000 m <sup>2</sup>	Teren 2MN	Teren 2MN		+		+	Ustalona minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki jest powierzchnią standardowo przyjęto do stosowania w planach miejscowych na obszarze całej gminy Michałowice. Zagęszczanie zagospodarowania terenów w strefie ekstensywnej zabudowy podmiejskiej nie ma uzasadnienia planistycznego. W projekcie planu nie zakazuje się realizacji zabudowy na działkach niespełniających parametru minimalnej powierzchni działki, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu. Realizacja zabudowy jest możliwa w takim przypadku, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planie.
----	------------	----------------	---	-----------	-----------	--	---	--	---	--

7.	17-07-2017	Osoba fizyczna	Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN na 800 m <sup>2</sup> z ustalonej w projekcie planu na 1000 m <sup>2</sup>	234/4, 235/5 Opacz Mała	Teren 2MN		+		+	Ustalona minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki jest powierzchnią standardowo przyjęto do stosowania w planach miejscowych na obszarze całej gminy Michałowice. Zagęszczanie zagospodarowania terenów w strefie ekstensywnej zabudowy podmiejskiej nie ma uzasadnienia planistycznego. W projekcie planu nie zakazuje się realizacji zabudowy na działkach niespełniających parametru minimalnej powierzchni działki, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu. Realizacja zabudowy jest możliwa w takim przypadku, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planie.
----	------------	----------------	---	-------------------------	-----------	--	---	--	---	--

8.	17-07-2017	Osoba fizyczna	Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN na 800 m <sup>2</sup> z ustalonej w projekcie planu na 1000 m <sup>2</sup>	234/4, 235/5 Opacz Mała	Teren 2MN		+		+	Ustalona minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki jest powierzchnią standardowo przyjęto do stosowania w planach miejscowych na obszarze całej gminy Michałowice. Zagęszczanie zagospodarowania terenów w strefie ekstensywnej zabudowy podmiejskiej nie ma uzasadnienia planistycznego. W projekcie planu nie zakazuje się realizacji zabudowy na działkach niespełniających parametru minimalnej powierzchni działki, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu. Realizacja zabudowy jest możliwa w takim przypadku, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planie.
----	------------	----------------	---	-------------------------	-----------	--	---	--	---	--

9.	17-07-2017	Osoba fizyczna	Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN na 800 m <sup>2</sup> z ustalonej w projekcie planu na 1000 m <sup>2</sup>	234/4, 235/5 Opacz Mała	Teren 2MN		+		+	Ustalona minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki jest powierzchnią standardowo przyjęto do stosowania w planach miejscowych na obszarze całej gminy Michałowice. Zagęszczanie zagospodarowania terenów w strefie ekstensywnej zabudowy podmiejskiej nie ma uzasadnienia planistycznego. W projekcie planu nie zakazuje się realizacji zabudowy na działkach niespełniających parametru minimalnej powierzchni działki, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu. Realizacja zabudowy jest możliwa w takim przypadku, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planie.
----	------------	----------------	---	-------------------------	-----------	--	---	--	---	--

10.	17-07-2017	Osoba fizyczna	Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN na 800 m <sup>2</sup> z ustalonej w projekcie planu na 1000 m <sup>2</sup>	234/4, 235/5 Opacz Mała	Teren 2MN		+		+	Ustalona minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki jest powierzchnią standardowo przyjęto do stosowania w planach miejscowych na obszarze całej gminy Michałowice. Zagęszczanie zagospodarowania terenów w strefie ekstensywnej zabudowy podmiejskiej nie ma uzasadnienia planistycznego. W projekcie planu nie zakazuje się realizacji zabudowy na działkach niespełniających parametru minimalnej powierzchni działki, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu. Realizacja zabudowy jest możliwa w takim przypadku, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planie.
-----	------------	----------------	---	-------------------------	-----------	--	---	--	---	--

11.	17-07-2017	Osoba fizyczna	Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN na 800 m <sup>2</sup> z ustalonej w projekcie planu na 1000 m <sup>2</sup>	Teren 2MN	Teren 2MN		+		+	Ustalona minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki jest powierzchnią standardowo przyjęto do stosowania w planach miejscowych na obszarze całej gminy Michałowice. Zagęszczanie zagospodarowania terenów w strefie ekstensywnej zabudowy podmiejskiej nie ma uzasadnienia planistycznego. W projekcie planu nie zakazuje się realizacji zabudowy na działkach niespełniających parametru minimalnej powierzchni działki, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu. Realizacja zabudowy jest możliwa w takim przypadku, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planie.
-----	------------	----------------	---	-----------	-----------	--	---	--	---	--

12.	07-07-2017	Osoba fizyczna	1. Zmiana przeznaczenia działek z terenów MN (zabudowa mieszkaniowa Jednorodzinna) na MNU (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa).	293/2, 219 Opacz Mała	Tereny 11MNU, 5MN, 2MN		+		+	Zmiany są niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Część działki 219 przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej bez usług położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej M3 (tereny zabudowy mieszkaniowej siedliskowej na bazie dawnych wsi), w której lokalizacja usług jest znacznie ograniczona. Wskazane w studium m.in. dla działki 293/2 doprecyzowanie granic pomiędzy strefami M3 i MU zostało już wykonane. Dalsze poszerzenie strefy MU stanowiłoby nadmierne odstępstwo od ustaleń studium. Zmiana jest również niezgodna z wolą mieszkańców wsi wyrażoną w innych uwagach złożonych w trakcie wyłożenia
-----	------------	----------------	---	-----------------------	------------------------	--	---	--	---	---



										projekt planu do publicznego wglądu.
13.	05.07.1 7	Osoby fizyczne	Zmiana przeznaczenia terenu z MNU (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) na MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)	Teren 11MNU	Teren 11MNU		+		+	W projekcie planu ograniczono zasięg terenów mieszkaniowo-usługowych. Dalsze ograniczanie powierzchni tych terenów, szczególnie w terenach sąsiadujących bezpośrednio z drogą ekspresową nie ma uzasadnienia.

**Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXVI/314/2017  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia 14 września 2017 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 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Opacz Mała”** przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - a) przebudowę istniejących dróg publicznych i budowę projektowanych dróg publicznych stanowiących tereny oznaczone symbolami od 26KDL do 29KDL, 32KDL, 33KDL oraz 35KDD i od 37KDD do 40KDD,
  - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów określonych w lit. a,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w pkt. 1 inwestycji;
- 3) inwestycje, o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych.