

**Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIII/294/2013 Rady Gminy Michałowice z dnia 5 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle, Rada Gminy Michałowice stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice przyjętego uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmujący tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle, zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 oraz w załączniku nr 4 do uchwały.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

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

- 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
 - 5) obszary podlegające ochronie, wskazane na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 6) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie ustaleń planu: granice strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów;
 - 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: strefa ograniczeń od obszaru kolejowego;
 - 8) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia wybranych ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczy to:
- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice;
 - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego.

§ 4.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów

odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;

6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, o maksymalnie 1,5 m, przy czym wysunięte elementy budynków, nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeżdż;

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

8) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne – dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;

9) zabudowie szeregowej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne - segmenty, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi, a pozostałe ściany stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej pozostałe ściany zewnętrzne stanowią elewację;

10) kiosku – należy przez to rozumieć niebędący budynkiem tymczasowy obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, niepołączony trwale z gruntem, o powierzchni użytkowej do 20 m² i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m,

11) systemie NCS – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, zapis koloru składa się z czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielenionego – G) lub kolor neutralny - N.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 4) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) KDR – tereny dróg rowerowych;
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) E – teren infrastruktury elektroenergetycznej;

8) KK – teren komunikacji kolejowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 6.

1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w poszczególnych terenach, z prawem do:
 - 1) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z uwzględnieniem wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) w strefie ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów dopuszcza się rozbiórkę i odbudowę obiektów zgodnie ze stanem istniejącym w dniu wejścia w życie planu lub z ich historycznym wyglądem;
 - 3) zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem określonego w planie przeznaczenia terenu.

§ 7.

Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni spoza wymienionych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni danej elewacji, przy czym na terenach położonych w granicach strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów możliwe jest stosowanie na elewacjach budynków wyłącznie barwy białej;
- 2) zakaz wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 5) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 6) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

§ 8.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
2. Wyznacza się tereny kolejowe oznaczone symbolem 1KK jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod linie kolejowe oraz ich budową i utrzymaniem.
3. Wyznacza się tereny dróg rowerowych oznaczone symbolami KDR jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.
4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) od 1MN do 23MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2U, 3U, 4U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wskazuje się granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonych na rysunku:
 - a) osiedla Strzecha Polska, nr rejestru A-975 z 28 kwietnia 2010 r.,
 - b) Aleji M. Dąbrowskiej, nr rejestru 561/2019 z 16 października 2019 r. oraz z marca 2020 r. (brak nr rejestru z 2020 r.);

2) wszelkie działania, w tym budowlane, na obszarach, o których mowa w pkt 1, należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) ustala się strefę ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów, w granicach wyznaczonych na rysunku planu;

4) w granicach strefy, o której mowa w pkt 3:

a) ochronie podlega układ urbanistyczny miasta ogrodu z pierwotnym układem komunikacyjnym i parcelacją oraz rodzajem i sposobem sytuowania zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów, w tym w zakresie dopuszczonego profilu usług, wysokości zabudowy, formy zabudowy,

b) zakazuje się wydzielania dróg wewnętrznych,

c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,

d) obowiązuje ochrona budynków mieszkalnych o walorach kulturowych, zlokalizowanych na działkach ewid. nr 190, 191, 193, 194, 195, 197, 198, 200, 202, 206, 208, 209/1, 209/2, 209/3, 209/4, 209/5, 209/6, poprzez:

- nakaz ich zachowania, z dopuszczeniem ich rozbiórki i odbudowy zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 2,
- zakaz ich rozbudowy w sposób powodujący zmianę historycznego wyglądu budynków widoczny z terenów dróg publicznych,
- zakaz nadbudowy budynków,
- zakaz zmiany geometrii dachów budynków, z wyłączeniem, zmiany mającej na celu przywrócenie ich historycznego wyglądu.

Rozdział 6.

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

§ 11.

1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
2. Wskazuje się wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolami: 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 4U i 5U - nie mniej niż 1000 m²;

- 2) na pozostałych terenach MN i U – nie mniej niż 800 m²;
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem E - 100 m².
2. Na terenach oznaczonych symbolami ustala się minimalny front działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) MN, U – nie mniej niż 18 m;
 - 2) E – nie mniej niż 10 m.
3. Ustala się, że kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.
4. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalenia i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w ust. 1, ust. 2 i ust. 3 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

§ 13.

1. Na rysunku planu wskazuje się strefę ograniczeń od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, elementów ochrony akustycznej, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.
2. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14.

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

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny zapewnia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) dopuszcza się utrzymanie obsługi komunikacyjnej istniejących działek na dotychczasowych zasadach;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług realizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie przepisów odrębnych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - dla budynków i lokali usług niestanowiących inwestycji celu publicznego, realizowanych na terenach zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 2 miejsca do parkowania na 5 rozpoczętych miejsc pracy, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - dla budynków i lokali usług stanowiących inwestycje celu publicznego, realizowanych na terenach zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
- c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

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

§ 15.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD i KDW;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącej sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,

- b) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- d) z terenów nie wymienionych w lit. b i c zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
- f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm,
- g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia wyłącznie w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) dla systemu gazowego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym określających możliwość stosowania paliw wysokoemisyjnych oraz nakazem stosowania rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16.

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

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **1U, 2U** dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z przeznaczeniem terenów, w tym obiektów administracyjno-technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych, gastronomicznych oraz pawilonów sprzedaży ulicznej, pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych i obiektów kontenerowych, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **1KDL** dopuszcza się realizację kiosków, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1;
- 4) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 12.

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

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 11MN, 20MN, 21MN, 22MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) w zagospodarowaniu terenów 20MN, 21MN, 22MN, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - d) w zagospodarowaniu terenów 1MN należy uwzględnić ograniczenia określone w § 13 ust. 1;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej, z dopuszczeniem stosowania na terenach 20MN, 21MN, 22MN dachów mansardowych o nachyleniu głównych połaci do 75°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy:

- 0,6 na terenach 1MN, 11MN,
- 0,4 na terenach 20MN, 21MN, 22MN,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 35% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MN, 11MN,
 - 20% powierzchni działki budowlanej na terenach 20MN, 21MN, 22MN,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MN, 11MN,
 - 70% powierzchni działki budowlanej na terenach 20MN, 21MN, 22MN.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 15MN, 18MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 10 m na terenie 18MN i 12 m na terenach 2MN, 15MN,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 0,6 na terenach 2MN, 15MN,
 - 0,4 na terenie 18MN,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 35% powierzchni działki budowlanej na terenach 2MN, 15MN,
 - 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 18MN,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% powierzchni działki budowlanej na terenach 2MN, 15MN,
 - 70% powierzchni działki budowlanej na terenie 18MN.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 16MN, 17MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub szeregowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie szeregowej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,

- b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego segmentu w zabudowie szeregowej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczącego Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 24.

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

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu usług obsługi ruchu pasażerskiego, handlu detalicznego, gastronomii, administracji i działalności biurowej oraz usług rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych, zieleni urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia określone w § 13 ust. 1,

- c) dopuszczenie realizacji zespołów zieleni urządzonej, w tym parków, zieleńców i skwerów;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci $20^{\circ} - 45^{\circ}$ w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchni sprzedaży obiektów handlowych – 200 m².

§ 25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu oświaty, edukacji, sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ochrony zdrowia i opieki społecznej, odnowy biologicznej, handlu detalicznego, administracji i działalności biurowej, w tym usługi publiczne oraz usługi rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych, zieleń urządzonej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży, za wyjątkiem garaży podziemnych,
 - b) dopuszczenie realizacji zespołów zieleni urządzonej, w tym parków, zieleńców i skwerów;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci $20^{\circ} - 45^{\circ}$ w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchni sprzedaży obiektów handlowych – 200 m².

§ 26.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, edukacji, sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, odnowy biologicznej, handlu detalicznego, administracji i działalności biurowej, usług rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° – 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 200 m².

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U, 5U**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu oświaty, edukacji, sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, odnowy biologicznej, handlu detalicznego, administracji i działalności biurowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- b) w zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych - 10 m,
- budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,

b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 200 m².

§ 28.

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

1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 3, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 w przypadku ich realizacji w granicach drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
- b) w zagospodarowaniu terenów 1KDL, 4KDL, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- c) w granicach drogi oznaczonej symbolem 1KDL dopuszczenie realizacji kiosków, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1,
- d) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDL - nieregularna od 14 m do 23 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDL - nieregularna od 15 m do 26 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 3KDL - nieregularna od 14,5 m do 30 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 4KDL - plan ustala jedynie zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 8 do 11 m od granicy planu (droga o docelowej szerokości od 20 do 23 m), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 3,
 - b) w zagospodarowaniu terenów 14KDD, 15KDD, 16KDD, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDD – nieregularna od 10 m do 19 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDD – nieregularna od 9 m do 24 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 3KDD – 9,5 m,
 - 4KDD – nieregularna od 10 m do 14 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu;
 - 5KDD – 9,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6KDD – 9,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7KDD – 10,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8KDD - nieregularna od 12 m do 13 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 9KDD – nieregularna od 11 m do 11,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 10KDD - nieregularna od 10 m do 10,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 11KDD – 10,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 12KDD – 11 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- 13KDD - nieregularna od 10 m do 11 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 14KDD - nieregularna od 8 m do 13 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 15KDD - nieregularna od 8,5 m do 10 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 16KDD - nieregularna od 8 m do 8,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 30.

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

- 1) przeznaczenie: drogi rowerowe;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 3,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDR – 3,5 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KDR - nieregularna od 3,5 m do 8,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 31.

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

- 1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 3,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDW - nieregularna od 6 m do 15 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, droga zakończona placem do zawracania,
 - 2KDW – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3KDW – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: infrastruktura elektroenergetyczna – stacja trafo;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - b) dopuszczenie zachowania dojazdu do dz. ewid. nr 981/28 w terenie 9MN;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków technicznych 5 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,

- b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 33.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do obsługi ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.

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

§ 34.

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

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

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§ 35.

W granicach planu tracą:

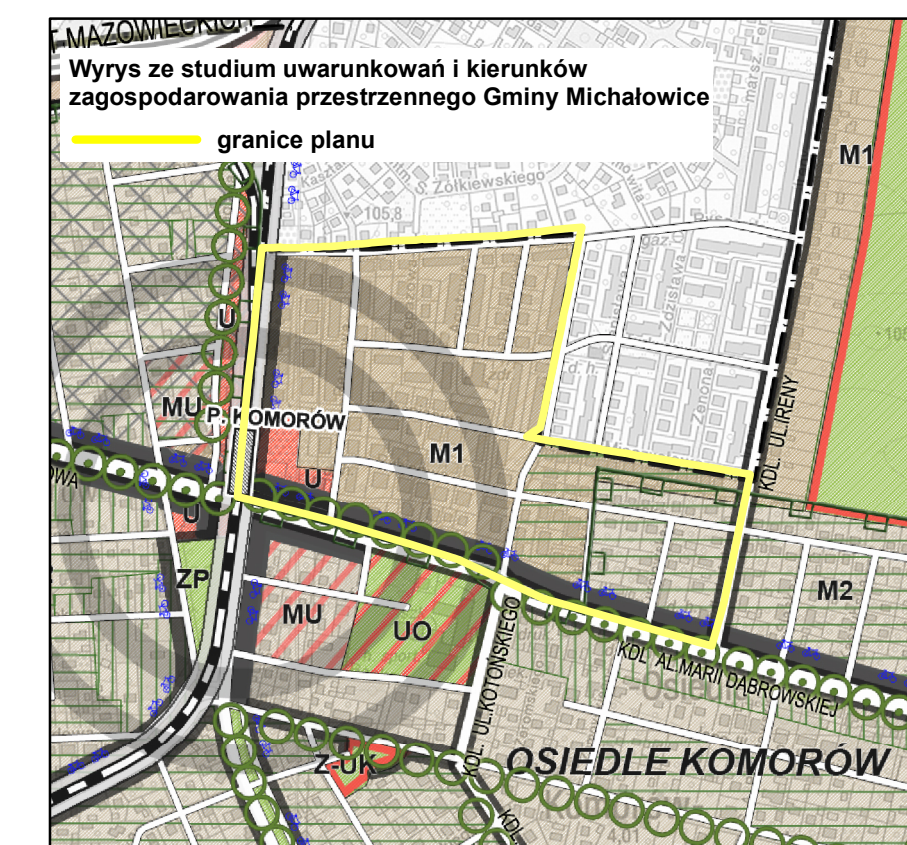
- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś przyjęty uchwałą Nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. Nr 232 poz. 5913);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część III obejmująca fragment osiedla Komorów przyjęty uchwałą Nr XVI/109/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2004 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 200 poz. 5351).

§ 36.

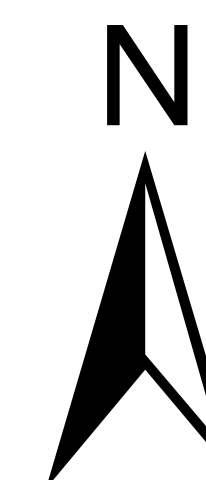
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 37.

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

[illegible]

 strefa ograniczeń od obszaru kolejowego



Załącznik nr 2

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 2022 r. poz. 503, ze zmianami), Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle**, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenie 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.
I WYŁOŻENIE										
1.	03.10.2022	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec przeznaczenia działki 981/27 na cele infrastruktury elektroenergetycznej. Uwagę uzasadniono obawą o brak możliwości zachowania dojazdu przez działkę 981/27 do działki 981/28, co mogłoby wystąpić w przypadku zmiany przeznaczenia działki 981/27 w projektowanym planie miejscowym.	Działka ewidencyjna nr: 981/27	1E	część uwzględniona	część nieuwzględniona	część uwzględniona	część nieuwzględniona	W obowiązującym planie miejscowym działkę 981/27 przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren C7.9MNI), co jest niezgodne ze stanem istniejącym. Wydzielenie działki jako terenu 1E pozwoli na ochronę funkcjonowania istniejącej stacji trafo. Uwzględniono intencję wniosku, dopuszczając zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej działki 981/28 i istniejącego stanu zagospodarowania terenów. Zmiana zapisów projektowanego planu miejscowego pozwoli właścicielom gruntu na podjęcie działań mających na celu prawne uregulowanie możliwości dojazdu do działki.
2.	11.10.2022	Osoba fizyczna	Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach 4U i 5U na poziomie 12 m nie powinno być dopuszczalne – może prowadzić do powstania	Działki ewidencyjne nr: 211/8, 210/3	4U, 5U	część uwzględniona	część nieuwzględniona	część uwzględniona	część nieuwzględniona	Już w wyłożonym do publicznego projekcie planu miejscowego wysokość zabudowy przyjęto na 10 m, co odpowiada wysokości przyjętej dla budynków mieszkalnych lokalizowanych na

			lokalnych dominant wysokościowych. Wniosek o ograniczenie wysokości zabudowy na przedmiotowych terenach do obiektów dwukondygnacyjnych							sąsiadujących terenach. W planie nie określono nieobowiązkowego wskaźnika maksymalnej liczby kondygnacji. Mimo to, biorąc pod uwagę przyjętą w projekcie planu wysokość zabudowy, ustaloną w projekcie geometrię dachów oraz przepisy z zakresu prawa budowlanego nie należy spodziewać się powstania budynków o wysokości przekraczającej dwie kondygnacje.
3	28.10.2022	Osoba fizyczna	1. Przeznaczenie części terenu 1U położonej po północnej stronie dworca kolejowego na cele zieleni 2. Wytworzenie przejścia pieszego w terenie 2U od al. Marii Dąbrowskiej w kierunku ulicy Jaspisowej 3. Wytworzenie przejścia pieszego w terenie 2U na przedłużeniu ul. Rubinowej (12KDD) w kierunku peronu WKD 4. Przesunięcie linii zabudowy na terenie 1MN poza istniejącą skarpe i ochrona znajdującej się na skarpie zieleni 5. Wyznaczenie ciągu pieszego na terenie 1U i 1MN wzdłuż torów WKD. 6. Dopuszczenie obsługi terenu 2U wyłącznie z drogi 10KDD. 7. Ograniczenie wskaźników urbanistycznych na terenie 2U – powierzchni zabudowy do 40% pow. działki budowlanej, udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50% pow. działki budowlanej oraz intensywności zabudowy do 0,5 8. Przesunięcie linii zabudowy na terenie 4U w kierunku ściany istniejącego budynku (w celu uniemożliwienia jego rozbudowy w stronę al. Marii Dąbrowskiej)	Działki ewidencyjne nr: 211/8, 716/14, 716/21, 716/22, 716/27, 716/28,7 16/29, 716/30, 1149, 852/2, 849/2, 847/6, 850, 851, 880, 1149, 1150, 1151	Tereny 1U, 2U, 4U, 1MN	4 – część wo uwzględniona	4 – część wo nieuwzględniona 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 – nieuwzględniona	4 – część wo uwzględniona	4 – część wo nieuwzględniona 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 – nieuwzględniona	1.: Teren, którego dotyczy uwaga jest bezpośrednio związany z budynkiem dworca (stanowi jego zaplecze). Wprowadzenie wnioskowanej zmiany utrudniłoby nie tylko funkcjonowanie usług realizowanych w budynku dworca, ale również działania inwestycyjne. Przyjęty w projekcie planu wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U (40% pow. działki budowlanej) wskazuje, że po wyłączeniu części terenu na cele zieleni urządzonej nie byłoby możliwości bilansowania powierzchni biologicznie czynnej w otoczeniu istniejącego dworca. Ponadto, z uwagi na usługowe przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym, wprowadzenie zmiany mogłoby wiązać się z koniecznością poniesienia przez gminę kosztów odszkodowania za spadek wartości działki i pozyskania nieruchomości. Jednocześnie, projekt planu nie wyklucza zagospodarowania części terenu zielenią urządzoną - stanowi ona jedno z podstawowych przeznaczeń terenu, które może być wprowadzane wymiennie z przeznaczeniem usługowym. 2. oraz 3.: W projekcie planu wskazano możliwość realizacji ciągów pieszo – rowerowych na całym obszarze planu. Wyznaczanie ciągów pieszych na etapie projektu planu stanowiłoby nadmierną ingerencję w zagospodarowanie terenów. Mogłoby skutkować utrudnieniami inwestycyjnymi oraz być znaczącym ograniczeniem przy projektowaniu ich zagospodarowania. Ponadto ustalanie przebiegu ciągów pieszych na tym obszarze nie jest niezbędne – ze względu na niewielką powierzchnię terenu obsługa ruchu pieszego może być realizowana w ulicach:

										Berylowej, Jaspisowej oraz przez aleję Marii Dąbrowskiej. 4.:Przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy, nie wprowadzono natomiast zapisów dotyczących ochrony zieleni na istniejącym wale. Wał przylega do obszaru kolejowego, w sąsiedztwie którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym m.in. dotyczące zieleni – drzew i krzewów. Wprowadzenie ochrony istniejącej zieleni mogłoby stanowić niezgodność z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, a nawet być zagrożeniem dla funkcjonowania ruchu kolejowego. 5.: Ze względu na ukształtowanie terenu wzdłuż linii kolei WKD, wyznaczenie ciągu pieszego wiązałoby się ze znaczną ingerencją we własność prywatną, a najprawdopodobniej również ze zniszczeniem istniejącego wału, stanowiącego rodzaj izolacji terenów mieszkaniowych od uciążliwości związanych z funkcjonowaniem linii WKD. Jako że właściwą obsługę pieszą terenów zapewnia już ul. Szmaragdowa i wydzielony na jej przedłużeniu ciąg pieszy, projektowanie dodatkowego ciągu, mającego znaczny wpływ na stan własności działek 1149, 1150, 1151 i komfort życia ich mieszkańców wydaje się niezasadne. 6.: Uwaga niezrozumiała. Przedmiotowy teren nie graniczy z drogą 10KDD. Prawdopodobnie składający uwagę miał na myśli drogę 1KDD. Uwzględnienie uwagi w takim zakresie nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. Nie wszystkie działki w granicach terenu 2U graniczą z drogą 1KDD. Ustalenie takiej obsługi komunikacyjnej mogłoby nie tylko znacząco ograniczyć zagospodarowanie i użytkowanie terenów oraz utrudnić spełnienie wymagań przepisów odrębnych, np. z zakresu ochrony przeciwpożarowej, ale też stanowiłoby naruszenie prawa własności przez uniemożliwienie prowadzenia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych działek budowlanych. Ponadto na etapie uzgadniania planu Zarządcy dróg nie wskazywali na konieczność wprowadzenia
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										ustaleń w tym zakresie. Możliwość realizacji zjazdów na drogi publiczne zależy od Zarządzającego nimi i może być regulowana na etapie przygotowania inwestycji i uzyskania odpowiednich zezwoleń. 7.: Udział powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy w projekcie planu wynoszą odpowiednio 40%, 50% i 0,6. Są one bardzo restrykcyjne w stosunku do przyjętego przeznaczenia terenów. Dalsze zmniejszanie możliwości zabudowy przedmiotowego terenu nie ma uzasadnienia funkcjonalnego i mogłoby ograniczyć powstanie inwestycji także o charakterze rekreacyjnym. Do powierzchni nieuznawanych za powierzchnię biologicznie czynną należą nie tylko dojazdy i parkingi, których wyznaczenie jest niezbędne do zapewnienia właściwej obsługi obiektów usługowych, ale też np. powierzchnie bezpiecznie placów zabaw czy nawierzchnie stosowane na boiskach. 8. Wyznaczona linia zabudowy nawiązuje do linii wytworzonej przez już istniejące budynki jednorodzinne i obowiązującej linii zabudowy określonej w planie miejscowym z 2002 r., stanowi więc kontynuację wcześniejszej myśli projektowej. Zagospodarowanie działek ewidencyjnych w sposób umożliwiający wytworzenie widocznej w przestrzeni linii zabudowy, w szczególności wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, sprzyja kształtowaniu ładu przestrzennego.
II WYŁOŻENIE										
1.	2023-02-28	Osoba fizyczna	Wniosek o: Zmianę przebiegu linii rozgraniczających tereny w taki sposób, który będzie zgodny z dotychczasowym stanem zagospodarowania tych gruntów (istniejących ogrodzeń) oraz obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów”.	Rejony skrzyżowań ulic: Ryszarda oraz Topazowa, Agatowa, Bursztynowa.	Tereny: 5MN, 6MN oraz 2KDL i 5KDD, 6MN, 7MN oraz 2KDL i 6KDD, 7MN, 8MN oraz 2KDL i 7KDD.	-	niewzględni ona	-	niewzględni iona	W projekcie planu zachowano zaproponowany przebieg wymienionych linii rozgraniczających. Zaistniałe zagospodarowanie, o którym mowa w uwadze (tj. głównie ogrodzenia prywatnych posesji) zlokalizowane jest na terenach dróg publicznych.

2.	2023-03-02	Osoba fizyczna	Uwaga identyczna jak w piśmie, które wpłynęło dnia 28.02.2023 do urzędu. Wniosek o: Zmianę przebiegu linii rozgraniczających tereny w taki sposób, który będzie zgodny z dotychczasowym stanem zagospodarowania tych gruntów (istniejących ogrodzeń) oraz obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów”.	Rejony skrzyżowań ulic: Ryszarda oraz Topazowa, Agatowa, Bursztynowa.	Tereny: 5MN, 6MN oraz 2KDL i 5KDD, 6MN, 7MN oraz 2KDL i 6KDD, 7MN, 8MN oraz 2KDL i 7KDD.	-	niewzględni ona	-	niewzględni ona	W projekcie planu zachowano zaproponowany przebieg wymienionych linii rozgraniczających. Zaistniałe zagospodarowanie, o którym mowa w uwadze (tj. głównie ogrodzenia prywatnych posesji) zlokalizowane jest na terenach dróg publicznych.
----	------------	----------------	---	---	--	---	--------------------	---	--------------------	---

Załącznik nr 3

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

§ 1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDL i KDD,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia.....2023 r.

Załącznik nr 4

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

.....

(po uzyskaniu nr uchwały)

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle

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 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXXIII/294/2013 Rady Gminy Michałowice z dnia 5 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszarem opracowania objęto część obrębu geodezyjnego Komorów Osiedle o powierzchni ok. 21,72 ha. Obszar planu obejmuje tereny położone pomiędzy torami kolejowymi trasy WKD i ulicą Podhalańską oraz pomiędzy ulicami M. Dąbrowskiej i Ryszarda, która stanowi jednocześnie północną granicę gminy Michałowice z miastem Pruszków.

3. Cel sporządzenie planu.

Prowadzona procedura planistyczna stanowi zmianę obowiązujących w obszarze opracowania planów miejscowych. Rozwój zagospodarowania w obszarze opracowania spowodował, że większość założeń planów obowiązujących została już obecnie zrealizowana, poprzez zabudowę kwartałów urbanistycznych. Stan zagospodarowania w obszarze opracowania powoduje, że głównym celem podjęcia działań planistycznych jest dostosowanie ustaleń planów obowiązujących do obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie wymaganych wskaźników i parametrów urbanistycznych. Korekta ustaleń planów w obowiązujących w tym zakresie ma umożliwić utrzymanie i utrwalenie jednolitego standardu przestrzennego w wytyczonych kwartałach urbanistycznych, a szczególnie wykluczenie z nim funkcji i form zabudowy, które nie występują w obecnym zagospodarowaniu terenów. Ustalenie jednolitego standardu zabudowy ma również umożliwić nawiązanie zagospodarowania i zabudowy działek jeszcze niezagospodarowanych do form zabudowy występujących obecnie w kwartałach urbanistycznych. Większe działania planistyczne dotyczą jedynie niezagospodarowanych terenów położonych na zapleczu dworca kolei WKD. W tych terenach sporządzany projekt planu ma umożliwić wykształcenie zespołów zabudowy usługowej służącej do zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności, w tym w zakresie usług o charakterze społecznym i ogólnie bytowym.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KDR – tereny dróg rowerowych;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych;

- E – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- KK – teren komunikacji kolejowej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś przyjęty uchwałą Nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. Nr 232 poz. 5913);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część III obejmująca fragment osiedla Komorów przyjęty uchwałą Nr XVI/109/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2004 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 200 poz. 5351).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar opracowania w całości ma charakterystyki przestrzenne osiedla mieszkaniowego o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w typie miejskim. Istniejąca zabudowa jest podzielona na kwartały urbanistyczne z wytyczonym i urządzonym układem komunikacyjnym. Wszystkie tereny w granicach opracowania są również uzbrojone w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, w tym sieć wodociągową, kanalizacyjną oraz gazową.

Działki zabudowane i urządzone zajmują ponad 95% ogólnej powierzchni opracowania. Istniejąca zabudowa to w większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o różnicowanej formie, zarówno wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej. Pomimo zróżnicowania formy zabudowy oraz również jej gabarytu, wysokości i intensywności zabudowy, większość zabudowy wykazuje wysoki i bardzo wysoki standard architektoniczno – przestrzenny. Obiekty przeciętne w takiej charakterystyce występują nielicznie, a obiekty w złym stanie stanowią jedynie pojedyncze budynki. Stan zagospodarowania działek budowlanych jest również bardzo dobry. Działki te pokryte są komponowaną zielenią urządzoną, w tym wysoką. Pokrycie działek zielenią jest jednak zróżnicowane i uzależnione od intensywności zabudowy w poszczególnych rejonach planu. Obiekty o innej funkcji niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to pojedyncze obiekty usługowe związane z obsługą mieszkańców osiedla objętego granicami opracowania, głównie usługi handlu, usług społecznych i innych drobnych usług nieuciążliwych. W zachodniej granicy planu znajduje się również stacja kolei WKD, wraz z dworcem. Obiekty usługowe wykazują nieco gorsze charakterystyki przestrzenne niż obiekty mieszkaniowe.

Tereny niezabudowane to wyłącznie pojedyncze działki budowlane, o charakterze plombowym. Wyjątek stanowi większy teren położony na zapleczu dworca kolei WKD.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zostało zatwierdzone uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium obszar planu znalazł się w następujących strefach funkcjonalno - przestrzennych:

M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;

- zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zielen izolacyjna;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,6,
- maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- powierzchnia działki nowotworzonej – od 800 m² do 1000 m², przy czym dopuszcza się działki większe niż 1000 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- funkcja usługowa, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 30% powierzchni zabudowy na terenie; przez funkcję usługową rozumie się: a) usługi oświaty; b) usługi publiczne i komercyjne, których profil zostanie przesądzony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200 m²; c) usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia; d) obiekty administracyjno-biurowe o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru; e) obiekty sakralne; f) parkingi publiczne, garaże w zespołach; g) usługi publiczne w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

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

Wytyczne do planów miejscowych

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;
- doprecyzować granicę zabudowy mieszkaniowej (z terenami ZL) w Komorowie Wsi, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie dopuszczalne tylko po szczegółowych analizach i uzgodnieniach, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych (działki z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 80%) oraz po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne;

- doprecyzować południową granicę zabudowy mieszkaniowej (z terenami ZN) w Pęcicach Małych przy ul. Leśnej, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie nie dalej jednak niż do 20m od brzegu rzeki i do granic terenów zalewowych; przesunięcie dopuszczalne tylko po szczegółowych analizach i uzgodnieniach, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i granic terenów zalewowych;
- doprecyzować północną granicę zabudowy mieszkaniowej M1 (z terenami Z-UK) w Pęcicach przy ul. Parkowej, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie nie dalej jednak niż do granic terenów zalewowych;
- doprecyzować zachodnią granicę zabudowy mieszkaniowej M1 (z terenami ZP) w Pęcicach przy ul. Parkowej, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie - nie dalej jednak niż do granicy terenów zalewowych oraz do granicy parku zabytkowego; dokładną granicę parku zabytkowego oraz zasady zainwestowania w jego otoczeniu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOŚK 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;
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ustalania minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wysokości 1000m². Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 800m² 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.

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.

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 m² do 2000 m², przy czym dopuszcza się działki większe niż 2000 m².
- powierzchnia zabudowy – przeciętnie od 20% do 35%.
- dopuszczenie zwiększenia do 35% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
- dopuszczenie zmniejszenia do 50% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- usługi komercyjne, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200m²;

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

Wytyczne do planów miejscowych

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;
- doprecyzować południową granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZN) w Komorowie Wsi, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie nie dalej jednak niż do drogi i ścieżki przy ogródkach działkowych stanowiących działkę nr ew. 200/1, dopuszczalne tylko po szczegółowych analizach i uzgodnieniach, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych oraz granic terenów zalewowych;
- doprecyzować południową granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZL) w Granicy, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie nie dalej niż do ul. Skośnej, granic cmentarza, a na zachód od ul. Skośnej w odl. ok. 60m od ul. Dębowej, dopuszczalne tylko po szczegółowych analizach i uzgodnieniach, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych (działki z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 80%) oraz po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne;
- doprecyzować północną granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami R) w Regułach, oznaczoną na rysunku Studium; z uwzględnieniem walorów przyrodniczych;
- doprecyzować wschodnią granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZN) w Pęcicach przy Stawach Pęcickich, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie - nie dalej jednak niż do 20m od granicy Stawów Pęcickich, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych; należy utrzymać możliwość przejścia pieszego do Stawów Pęcickich na osi Alei Kasztanowej;
- doprecyzować południową granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZN) w Regułach, w sąsiedztwie ulicy Czarnieckiego, oznaczoną na rysunku Studium; nie dalej jednak niż do granicy terenu budowlanego wyznaczonego w obowiązującym planie Reguł;
- w przypadku przesunięcia przebiegu projektowanej obwodnicy Sokołowa KDZ pomiędzy ul. Parkową KDL a ul. Sokołowską KDL w kierunku północnym, należy doprecyzować północne granice wyznaczonych terenów mieszkaniowych (M2).
- 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.

U – tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- intensywna zabudowa o funkcji usługowej, z przewagą handlu detalicznego i usług komercyjnych (głównie o zasięgu lokalnym) oraz usługi administracyjno-biurowe i administracji publicznej, wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;
- tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych;
- węzły i centra obsługi transportu pasażerskiego WKD wraz z zapleczem usługowo-handlowym;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 1,5.
- maksymalna wysokość budynków – 15 m.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- usługi kultury i obiekty kultu;
- obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe, pasaże o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- rzemiosło;
- inne nieuciążliwe działalności gospodarcze

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- zakaz lokalizacji obiektów o charakterze przemysłowym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących pogorszenie estetyki miejsca i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza,
- zasady kształtowania lokalnych centrów handlowo-usługowych zlokalizowanych przy stacjach kolejki WKD;
- zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych;
- wymogi w zakresie warunków zabudowy i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań 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.

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 ciągów pieszo – jezdnych, dróg wewnętrznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu 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).

Obszar opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefie ochrony urbanistycznej, ustanowionego na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2022 poz. 916, ze zmianami) – przepisy szczegółowe określające ochronę obszaru są realizowane na podstawie Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870), ze zmianami wprowadzonymi:

- Rozporządzeniem Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z dnia 30 października 2008 r. Nr 185, poz. 6629), zmiany dotyczyły granic Obszaru
- Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z dnia 27 lutego 2013 r. poz. 2486), zmiany dotyczyły nadzoru nad obszarem oraz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

Znajduje się on również w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna". Ochrona Zbiornika jest realizowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

Dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)” oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z planem obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

W obszarze planu nie występują gleby rolne i leśne, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia. Wszystkie grunty w obszarze planu, przewidziane do rozwoju funkcji niezwiązanych z rolnictwem, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze planistycznej nad sporządzeniem planów obowiązujących. Przygotowanie wniosku dodatkowego nie było konieczne. W przypadku gruntów leśnych w obszarze opracowania nie występują grunty zakwalifikowane w ewidencji gruntów do tej kategorii.

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

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;

- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - od 1MN do 23MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2U, 3U, 4U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

Obszar opracowania znajduje się częściowo w granicach obszarów do rejestru zabytków województwa mazowieckiego:

- osiedle Strzecha Polska, nr rejestru A-975 z 28 kwietnia 2010 r,
- Aleja M. Dąbrowskiej, nr rejestru 561/2019 z 16 października 2019r. oraz z marca 2020 r. (brak nr rejestru z 2020 r.).

Dodatkowo ustaleniami planu wyznaczono strefę ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów.

Dla obszarów osiedla Strzecha Polska i Alei M. Dąbrowskiej, wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z planem wszelkie działania, w tym budowlane, na obszarach, należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Dla strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów, zgodnie z planem ochronie podlega układ urbanistyczny miasta ogrodu z pierwotnym układem komunikacyjnym i parcelacją oraz rodzajem i sposobem sytuowania zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów, w tym w zakresie dopuszczonego profilu usług, wysokości zabudowy, formy zabudowy.

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

Największe ograniczenia inwestycyjne w obszarze planu stwarza jego położenie w zasięgu strefy ograniczeń od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, elementów ochrony akustycznej, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, ze zmianami). Dodatkowo w planie wprowadzono również nakaz uwzględnienia takich miejsc dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Wreszcie wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, w

szczegółności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz rozbudową terenów usług, w tym publicznych i społecznych. 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 20% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej 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 wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych oraz rozbudowę obiektów użyteczności - publicznej.

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

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność oraz osób fizycznych. Działki infrastruktury technicznej i komunikacyjnej stanowią natomiast własność gminy Michałowice i Skarbu Państwa. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych będzie jednak konieczne pozyskanie dodatkowych gruntów.

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, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów.

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.

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

Potrzeby te na obszarze planu będą obejmowały przede wszystkim inwestycje związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną. W planie przewidziano wskazano tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania

ścieków. Wyznaczono również tereny dróg rowerowych oznaczone symbolami KDR jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków. I wreszcie dopuszczono realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczenie realizacji celów publicznych na całym obszarze planu jest istotne szczególnie na planowaną możliwość realizacji usług publicznych na terenie 2U. Realizacja takich usług nie jest również wykluczona na pozostałych terenach o przeznaczeniu usługowym, o ile wystąpią potrzeby gminy w zabezpieczeniu mieszkańców osiedla w usługi z zakresu oświaty, administracji publicznej czy ochrony zdrowia i opieki społecznej.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane również w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

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

W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Technologie przejściowe do czasu wykonania tej sieci w obszarze planu nie są dopuszczone. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak gminne sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

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 istniejące drogi publiczne, szczególnie istotne znaczenie dla układu komunikacyjnego gminy ma istniejąca ulica M. Dąbrowskiej (droga 1KDL), umożliwiająca połączenie układu komunikacyjnego planu z układami gminnym i ponadlokalnym. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL, KDD wraz z ich częściami przylegającymi do granic planu oraz innymi drogami publicznymi bezpośrednio z nim graniczącymi. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne (KDW). Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca

włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma 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 Michałowice sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy 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 BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także 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. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii Wójt 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, w prasie lokalnej oraz BIPie 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 spowodował konieczność ponowienia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W ponownym wyłożeniu zastosowano zasady powiadamiania społeczeństwa, dyskusji publicznej i składania uwag tożsame z pierwszym wyłożeniem. Uwaga złożona w drugim wyłożeniu została w całości odrzucona, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy Michałowice celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca zmiany 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.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy

– Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy Michałowice 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 i usługową, w tym ewentualną rozbudową usług publicznych służących całej społeczności gminy. Predyspozycje te 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 i publicznych) 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 wyznaczone w planie zapewniają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Powiązania przestrzenne i funkcjonalne obszaru planu z pozostałymi częściami gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym realizowane są również za pośrednictwem dróg publicznych graniczących z obszarem planu. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej jeden z elementów 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 gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

W planie zachowuje funkcjonalność istniejącej stacji kolei WKD, stanowiącej podstawę systemu komunikacji zbiorowej w gminie.

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 dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, z wyróżnieniem terenów KDR dedykowanych do realizacji dróg rowerowych. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i działalnością gospodarczą będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych 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 przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych 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 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 z dnia r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. 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. W analizie tej uwzględniono najbardziej prawdopodobne zjawiska finansowe jakie mogą nastąpić po uchwaleniu planu. Na ich przebieg w przypadku obszaru objętego planem ma głównie wpływ jego obecne zagospodarowanie, szczególnie wysoki stopień zainwestowania terenów. Analiza przede wszystkim wykazała, że

wpływ ustaleń planu na budżet gminy będzie minimalny. Ustalenia planu nie wprowadzają istotnych zmian w zagospodarowaniu terenów już zabudowanych, stąd nie występuje ryzyko utraty wartości gruntów lub dzielenia działek w celu uzyskania rezerw na cele publiczne. Tym samym oddziaływanie inwestycji na budżet gminy będzie polegać przede wszystkim na utrzymaniu dotychczasowych poziomów podatków od nieruchomości i budynków. Nie jest to zatem skutek uchwalenia planu i nie może być to uwzględnione w analizie skutków uchwalenia planu. W analizie wyodrębniono jedynie nieruchomości, dla których nastąpi prawdopodobny wzrost wartości wskutek uchwalenia planu i te tereny zakwalifikowano do terenów podlegających rencie planistycznej. Jest to zaledwie kilka działek ewidencyjnych. Działki te można zaliczyć do nieruchomości, od których wzrośnie poziom podatków wpłacanych do budżetu gminy. Dochody te zaliczono w analizie do wpływów budżetowych gminy będących skutkiem uchwalenia planu. Jednocześnie analiza wykazała, że nie przewiduje się bezpośrednich skutków budżetowych gminy po stronie wydatków, w skutek realizacji planu. Wydatki te są możliwe jedynie w przypadku realizacji na wybranych terenach inwestycji usług publicznych. Oszacowanie przybliżonych kosztów realizacji takich inwestycji nie jest możliwe do oszacowania na etapie sporządzania planu, ze względu na brak przybliżonego prawdopodobieństwa wystąpienia potrzeb społeczności lokalnej na zwiększenie powierzchni usług publicznych i społecznych oraz nieznanego zapotrzebowania inwestycyjnego na takie cele, szczególnie w zakresie przyjętych gabarytów takiej zabudowy, zastosowanych rozwiązań projektowych i technologicznych oraz preferowanych zasad zagospodarowania działek przewidzianych na cele publiczne.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej,
- e) w skutek rozstrzygnięcia złożonych uwag ponowiono procedurę wyłożenia do publicznego wglądu,
- f) rozstrzygnięcie uwagi łożonej w ponownym wyłożeniu umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Gminy Michałowice z dnia Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami).