

**UCHWAŁA NR XLI/383/2014**  
**RADY GMINY MICHAŁOWICE**  
z dnia 30 września 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice  
obszaru „Bugaj” w Komorowie-Wsi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XX/195/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część VI”, po stwierdzeniu nienaruszalności przez plan ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Bugaj” w Komorowie-Wsi, zwany dalej „planem”.

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne.**

**§ 2.**

1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:
  - 1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:
    - a) wyjaśnienie używanych pojęć,
    - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
    - d) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
    - e) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
    - f) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy,
    - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
    - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
    - i) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
    - j) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 2) Rozdział 2, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - 3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

2. Załącznikami do Uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do planu.
3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze na brak występowania obiektów podlegających ochronie z tego zakresu w granicach planu,
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

### § 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) ścieżka rowerowa,
  - 5) rowy melioracyjne,
  - 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
    - a) **ZP/U** – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej,
    - b) **ZN** – teren zieleni nieurządzonej,
    - c) **KDD** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej,
    - d) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
  - 7) obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) zasięg granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
4. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

### § 4.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w §2 niniejszej Uchwały,

- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem,
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 10) **nowo wydzielanej działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały,
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obliczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997,
- 12) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo Budowlane,
- 14) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku zdefiniowaną w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo Budowlane,
- 15) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego,
- 16) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 17) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej. Linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termoizolacji,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m takich części jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszona dachu, schody zewnętrzne,
  - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, śmietników,
  - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych niewyznaczonych na rysunku planu,
  - f) remontu istniejących budynków wykraczających poza wrysowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 18) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek formie wizualnej, eksponowany za pomocą:
- a) specjalnych nośników bilbordów, banerów, tablicy reklamowej, gąbłoty, słupa ogłoszeniowego, maszty,
  - b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne fragmenty zagospodarowania terenu, w szczególności: malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, chodnikach i ogrodzeniach,
  - c) szyldu, czyli zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej.

#### § 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.
2. W przypadku lokalizacji zabudowy od strony dojazdów niewydzielonych na rysunku planu ustala się zakaz realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 4 m od granicy tych dojazdów.

#### § 6.

W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia 1,8 m,
- 2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych,
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetonowych,
- 4) dopuszczenie stosowania żywopłotów i ogrodzeń z zieleni,
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń na terenie oznaczonym symbolem ZN.

#### § 7.

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

- 1) zakazu realizacji urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycji przekraczającej 5 m<sup>2</sup>,
- 2) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ZN, KDD, KDW.

#### § 8.

1. W celu osiągnięcia pożądanego efektów funkcjonalno-przestrzennych oraz dla zapewnienia ładu przestrzennego, na całym obszarze planu ustala się:
  - 1) nakaz uwzględnienia, przy lokalizacji budynków na działce budowlanej, ich formie i gabarycie oraz usytuowaniu innych elementów zagospodarowania terenu (ogrodzenia, garaże, obiekty małej architektury, detal architektoniczny oraz zieleni), położenia terenu, jego ekspozycji oraz istniejącego sąsiedztwa,
  - 2) nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w granicach poszczególnych działek budowlanych,
  - 3) dopuszczenie stosowania dachów spadzistych o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°,
  - 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków paneli syntetycznych, tzw. sidingu oraz blachy falistej,
2. Ustala się wysokość podpiwniczenia budynków maksymalnie do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.
3. Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenach oznaczonych symbolami ZP/U – 30 m

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojazdów pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, za wyjątkiem sytuacji określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub odległości 1,5m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

### **§ 9.**

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
  - a) nakaz wykorzystania przy ogrzewaniu budynków wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza,
  - b) nakaz zastosowania w indywidualnych lub lokalnych źródłach ciepła rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz stosowania w prowadzonej działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie,
- 2) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu oraz realizacji obiektów budowlanych bez wyposażenia ich w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną,
  - b) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach odrębnych,
  - c) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- 3) zakaz prowadzenia działalności, w tym z zakresu usług, powodującej przekroczenie dopuszczonych przepisami odrębnymi standardów środowiska oraz odprowadzania zanieczyszczeń poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych symbolami ZP/U jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

### **§ 10.**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się, że cały obszar planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) wskazuje się, że cały obszar planu położony jest w granicach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Wsi Komorów,
- 3) w granicach obszarów, o którym mowa w pkt. 1 i pkt. 2 ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

- 4) wskazuje się zasięg granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu,
- 5) w zasięgu granic obszaru określonego w pkt.4 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

### § 11.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **ZP/U** – 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny front nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **ZP/U** – 18 m,
- 3) dopuszczenie zabudowy na działkach niespełniających parametrów określonych w pkt.1 i pkt.2, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie ustaleń planu i powierzchnia istniejącej działki jest nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
- 4) minimalna powierzchni nowo wydzielanej działki dla obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej - 1 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielania na całym obszarze planu,
- 5) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

### § 12.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących dla lotniczych urządzeń naziemnych - radarów dozoru o nr rejestru SUR/M/B/2001/1/2008, SUR/M/B/2004/1/2008, SUR/M/B/2006/1/2008, SUR/M/B/2011/1/2008.

### § 13.

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

- 1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym,
- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym,
- 3) droga oznaczona symbolem KDD stanowi publiczny układ komunikacyjny,
- 4) nakaz realizacji w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDD ścieżki rowerowej wskazanej na rysunku planu,
- 5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
  - b) szerokość pasów drogowych dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
  - c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,
- 6) zasady obsługi parkingowej:

- a) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa,
- b) określenie dla nowych inwestycji wskaźników minimalnej ilości miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,
  - usług i handlu – 2 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 zatrudnionych,
  - usług turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 30 m.p./100 miejsc noclegowych.

#### § 14.

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

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

- gminnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami gminy,
- b) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz realizacji zbiorników, o których mowa w lit. c na terenach położonych w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - e) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji, z jednoczesną likwidacją zbiorników bezodpływowych,
  - f) nakaz odprowadzania wód opadowych z nieutwardzonych części terenów oraz parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki, przy czym ilość odprowadzanych wód nie może przekroczyć chłonności gruntu,
  - g) dopuszczenie realizacji kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi dla wód opadowych odprowadzanych z dróg publicznych, utwardzonych dojazdów niewydzielonych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych oraz parkingów utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha,
  - h) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,
- 4) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 15 kV/nN,
  - c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,
  - d) w celu zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnątrzowym,
- 5) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia,
  - b) w celu zaopatrzenia w gaz nowych odbiorców nakaz rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, w oparciu o gazociągi istniejące,
  - c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - e) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji szafek gazowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w linii ogrodzeń i otwieranych na zewnątrz ogrodzeń, zakazu lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągów oraz zapewnienia dostępu do



- urządzeń liniowych uzbrojenia gazowego w celu wykonywania bieżących napraw i konserwacji,
- f) nakaz przeniesienia gazociągów, które w wyniku przebudowy dróg znalazły się pod jezdnią w pas drogowy poza jezdnię,
  - g) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów w trakcie robót budowlanych przed uszkodzeniami spowodowanymi przez sprzęt ciężki i samochody,
- 6) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- 7) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych ustala się nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego, w tym:
- a) ochrony istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu,
  - b) odległości budynków i ogrodzeń od urządzeń melioracyjnych, w tym zakazu lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu i położonych poza jego granicami oraz zakazu lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu i położonych poza jego granicami, przy czym zakaz obowiązuje do momentu likwidacji, przeniesienia lub skanalizowania rowów melioracyjnych,
  - c) zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych,
  - d) dopuszczenia przebudowy, zamiany na rurociągi, przebudowy przepustów lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,
  - e) dopuszczenia realizacji nowych urządzeń melioracyjnych.

#### § 15.

W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z warunkami określonymi w ustaleniach planu dopuszczenie utrzymania dotychczasowego użytkowania terenów,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych.

#### § 16.

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

### Rozdział 2

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

#### § 17.

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

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
  - 1) zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) dopuszcza się:
    - a) urządzenie terenów zielenią w formie założenia parkowego bez udziału zabudowy usługowej,
    - b) realizację zabudowy usługowej z zakresu kultury, sportu i rekreacji, oświaty, ochrony zdrowia, turystyki (hotele, motele, pensjonaty, centra konferencyjno – szkoleniowe), rzemiosła artystycznego i rękodzieła, handlu detalicznego oraz gastronomii wkomponowanej z zieleni urządzonej w formie założenia parkowego,
  - 2) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych – 200 m<sup>2</sup>,
  - 3) dopuszcza się realizację obiektów przewidzianych do organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych,
  - 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy przeznaczonego na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową,
  - 5) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
  - 6) w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o znacznej na rysunku planu obowiązują ustalenia § 10 pkt. 5.
5. **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
  - 1) maksymalna wysokość:
    - a) budynków usługowych i mieszkaniowych - **12 m**,
    - b) budynków gospodarczych i garaży – **5 m**,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
  - 3) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - 4) maksymalna powierzchni zabudowy – **20%** powierzchni działki budowlanej,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **60%** powierzchni działki budowlanej.

### § 18.

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

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
  - 1) zieleń nieurządzona.
2. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) ustala się przeznaczenie terenu na cele zieleni nieurządzonej, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położoną wzdłuż cieków wodnych pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych,
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one niezbędne do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej i nie ma możliwości technicznych innej ich lokalizacji,
  - 3) w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o znacznej na rysunku planu obowiązują ustalenia § 10 pkt.5.
4. **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **95%** powierzchni terenu.

### § 19.

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

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
  - 1) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

**2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu,
- 2) ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych dróg z określonymi w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów
- 4) ustala się szerokość pasa drogowego drogi – 10 m,

**§ 20.**

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

**1. Przeznaczenie podstawowe:**

- 1) teren drogi wewnętrznej.

**2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych dróg z określonymi w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego drogi – 6 m,
- 4) w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o znaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 10 pkt. 5.**

**Rozdział 3**

**Przepisy końcowe.**

**§ 21.**

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Komorów – część VI” uchwalony uchwałą nr XLIV/412/2006 Rady Gminy Michałowice z dnia 13 października 2006r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 28 listopada 2006r. nr 243 poz. 8802).

**§ 22.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

**§ 23.**

Uchwała podlega umieszczeniu na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Michałowice.

**§ 24.**

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

Wiceprzewodniczący  
Rady Gminy Michałowice  
Paweł Zacny

**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XLI/383/2014  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia 30 września 2014 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	30.07.14	Osoby fizyczne	Przesunięcie drogi w całości na działki 220/1 – 228/1.	220/1 do 228/1	1.KDW, 1.ZP/U		<b>X</b>	Realizacja drogi wewnętrznej w całości jedynie na części działek do obsługi, których ma służyć może spowodować utrudnienie dojazdu do działek położonych poza liniami rozgraniczającymi tej drogi (możliwy brak zgody właścicieli drogi do wspólnego korzystania z niej).

2	25.07.14	Osoby fizyczne	<p>1.dopuszczenie bilansowania wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu 1.ZP/U łącznie z terenem 1.ZN,</p> <p>2. likwidacja placu manewrowego na zakończeniu drogi KDW.</p>	224/1, 228/1	1.KDW, 1.ZP/U, 1.ZN	<b>X</b> <b>pkt. 2</b>	<b>X</b> <b>pkt. 1</b>	<p>1. wspólne bilansowanie wskaźników dla terenów o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania spowodowałoby naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanie w projekcie planu linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu ma na celu wyodrębnienie terenów, dla których określa się odmiennie wskaźniki i parametry urbanistyczne umożliwiające realizację zagospodarowania zgodnego z przyjętym przeznaczeniem terenów,</p> <p>2. droga KDW posiada kontynuację na terenach położonych poza granicami planu, likwidacja placu manewrowego nie utrudni dojazdu do terenów, w tym dojazdów dla pojazdów ratowniczych.</p>
---	----------	----------------	--	--------------	---------------------	---------------------------	---------------------------	---

3	07.07.14	Osoba fizyczna	Odstąpienie od uchwalenia projektu planu ze względu na możliwość kolizji jego ustaleń z drogą wskazaną do realizacji w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Trasa Książąt Mazowieckich)	-	Obszar planu		<b>X</b>	Projekt planu został uzgodniony przez Zarząd Województwa Mazowieckiego w zakresie zgodności jego ustaleń z planem województwa mazowieckiego, co wskazuje na brak kolizji drogi wskazanej w uwadze z ustaleniami projektu planu oraz powoduje, że uwaga jest w tym zakresie nieuzasadniona.
---	----------	----------------	--	---	--------------	--	----------	--

**Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XLI/383/2014  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia 30 września 2014 r.**

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

**§1.**

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

**§ 2.**

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

**§ 3.**

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

#### § 4.

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