



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 listopada 2017 r.

Poz. 9716

UCHWAŁA NR XXVI/315/2017 RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia 14 września 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Skośna” na terenie obrębu geodezyjnego Granica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXXIX/368/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Skośna” na terenie obrębu geodezyjnego Granica, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Skośna” na terenie obrębu geodezyjnego Granica, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,
- 2) rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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 względu na brak w granicach planu obiektów zabytkowych podlegających ochronie;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 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,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej i infrastruktury technicznej,
 - c) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i infrastruktury technicznej,
 - d) **KPJ** - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych i infrastruktury technicznej.

§ 4. Ilekroć 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) **nowo wydzielonej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały,
- 9) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego,
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz innych obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej. Linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termoizolacji,
 - b) części budynków, wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m takich części jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
 - c) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, śmietników,
 - d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych, niewyznaczonych na rysunku planu,
 - e) remontu istniejących budynków wykraczających poza wrysowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na warunkach określonych w § 8 ust. 2, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wyburzenia budynków i realizacji nowych należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 6. W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m w rzucie poziomym od gazociągów.

§ 7. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych ustala się dopuszczenie ich lokalizacji w formie urządzeń wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, pod warunkiem uwzględnienia:

- 1) zakazu realizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o powierzchni przekraczającej 2 m²,
- 2) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD**, **KPJ**
- 3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych emitujących obrazy świetlne typu LED.

§ 8. 1. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych,

- 2) formę dachu - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci od 15° do 45° lub dachy płaskie o nachyleniu połaci do 15° włącznie,
- 3) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzeźna terenu jest najwyższa.
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN – 25 m,
- 5) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej.

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

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

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiorników obowiązuje nakaz oczyszczenia ich do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) kwalifikację terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 10. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1.MN** - 900 m²,
 - b) **2.MN** - 800 m²,

- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami **1.MN, 2.MN** – 18 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

§ 12. 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) drogi oznaczone symbolami **KDL i KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny,
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących wjazdów i dojazdów wg stanu istniejącego,
- 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 wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny oraz 2 miejsca postojowe/lokal użytkowy.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami KDL, KDD i ciągów oznaczonych symbolami KPJ,
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
- z dróg publicznych odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,

d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,

f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
- c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
- d) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 20 kW;

7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez 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;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Michałowice;

10) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 15. 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 0% dla wszystkich terenów w obszarze planu.

Rozdział 2.

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

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **60%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - **900 m²**.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,**2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **60%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - **800 m²**.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej i infrastruktury technicznej**2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** nieregularna 1 – 5 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 m.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD, 2.KDD i 3.KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i infrastruktury technicznej**2) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**

- a) 1.KDD – nieregularna 3 m - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 10 m,
- b) 2.KDD – 4 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 10 m,
- c) 3.KDD – 3 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 10 m.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KPJ, 2.KPJ i 3.KPJ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych, bez konieczności wydzielania jezdni i chodników,**2) szerokość ciągów oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**

- a) 1.KPJ – 6 m,
- b) 2.KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 3.KPJ - nieregularna 5 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

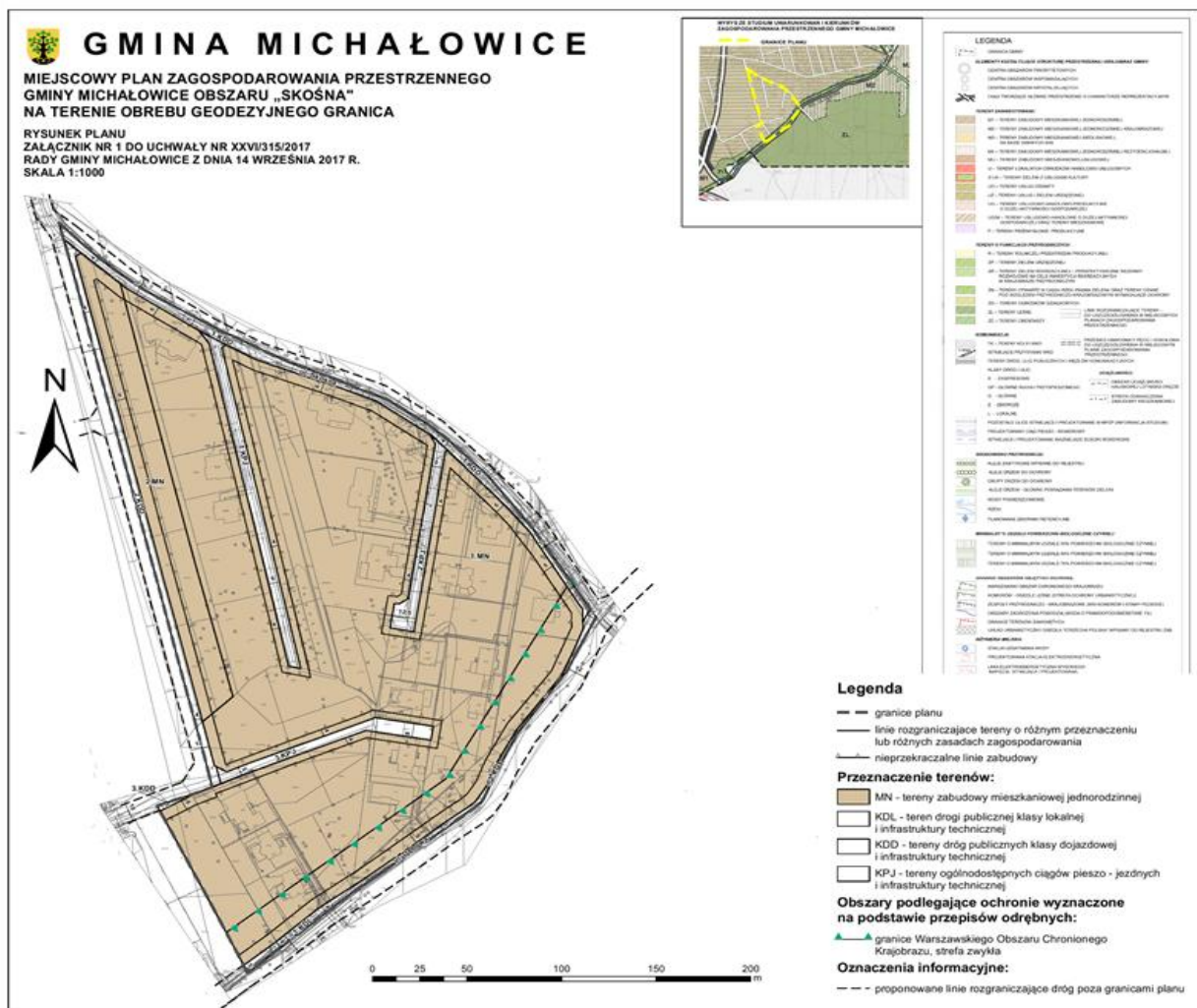
Przepisy końcowe.

§ 21. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Komorów – część IV obejmująca fragment wsi Granica, uchwalony na podstawie uchwały nr XXV/208/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 listopada 2004 r.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Michałowice:
Elżbieta Biczuk



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/315/2017
Rady Gminy Michałowice
z dnia 14 września 2017 r.

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

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Skośna”** 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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	10.08.16	Osoba fizyczna	1. zwiększenie minimalnej powierzchni działki z ustalonej 800 m ² na 900 m ² 2. zwiększenie minimalnego frontu działki dla terenów MN z podziału nieruchomości z ustalonej 18 m ² na 24 m ² 3. rezygnacja z ustalania ciągów pieszo – jezdnych bez obustronnego przejazdu, tj. zakończonych „ślepo” z uwzględnieniem połączenia ze sobą dróg 1KPJ i 4 KPJ oraz 4KPJ i 1KDL, wraz z dostosowaniem szerokości ciągów do wprowadzonych zmian 4. dopuszczenie indywidualnych źródeł energii indywidualnej dla zabudowy jednorodzinnej 20kV zamiast ustalonej 100 kV 5. zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy z ustalonego 0,6 na 0,4 6. zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy z ustalonego 35% na 20 % 7. dopuszczenie realizacji dachów płaskich i spadzistych p nachyleniu połąci dachowych 45°	-	Tereny MN	+ pkt. 1, 4, 6 część, 7	- pkt. 2, 3, 5, 6 część	+ pkt. 1, 4, 6 część, 7	- pkt. 2, 3, 5, 6 część	Pkt. 1, 7 – Zmiany zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zmiany uzasadnione położeniem terenów w zasięgu obszaru ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, zmiany nawiązują do istniejącego sposobu zagospodarowania działek zabudowanych na obszarze planu i jego sąsiedztwie Pkt. 2 – Przyjęcie zmiany określonej w uwadze uniemożliwiłoby wydzielanie nowych działek na obszarze planu. Istniejąca struktura własności umożliwia wydzielenie działek o maksymalnym froncie 18 m – zgodnie z parametrem przyjętym w planie Pkt. 3 – Zmiany przebiegu i szerokości ciągów pieszo – jezdnych oraz połączenie ze sobą dróg wskazanych w uwadze, z likwidacją placów do zawracania niemożliwe, ze względu na istniejące podziały geodezyjne. Realizacja uwagi spowodowałaby istotną ingerencję w wydzielone działki budowlane i działki przygotowane do zabudowy. Pkt. 4 – Zmiana uzasadniona przyjętym przeznaczeniem podstawowym terenów Pkt. 5 – Biorąc pod uwagę przyjętą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definicję intensywności zabudowy odnoszącą się do powierzchni całkowitej zabudowy lokalizowanej na działce budowlanej przyjęcie wnoszonej w uwadze

										zmiany spowodowałyby obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do ok. 0,2 – 0,25. Intensywność istniejącej zabudowy na obszarze opracowania wynosi natomiast średnio 0,4 dla pow. użytkowej i 0,6 dla pow. całkowitej. Zmiana tym samym nie ma uzasadnienia. 6 – Zmiana zgodna z obowiązującym uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wnioskowana zmiana wprowadza zbyt restrykcyjnie ograniczenia możliwości zagospodarowania działek budowlanych, szczególnie w porównaniu z zagospodarowaniem działek już zabudowanych, na których powierzchnia zabudowy wynosi ok. 30%. Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnione jest zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 30%.
2.	10.08.16	Osoba fizyczna	1. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z ustalonej 1000 m² na 800 m² 2. zwiększenie minimalnego frontu działki dla terenów MN z podziału nieruchomości z ustalonej 18 m² na 24 m² 3. rezygnacja z ustalania ciągów pieszo – jezdnych bez obustronnego przejazdu, tj. zakończonych „ślepo” z uwzględnieniem połączenia ze sobą dróg 1KPJ i 4 KPJ oraz 4KPJ i 1KDL, wraz z dostosowaniem szerokości ciągów do wprowadzonych zmian 4. dopuszczenie indywidualnych źródeł energii indywidualnej dla zabudowy jednorodzinnej 20kV zamiast ustalonej 100 kV 5. zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy z ustalonego 0,6 na 0,4 6. zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy z ustalonego 35% na 30%	-	Tereny MN	+ pkt. 4, 6	- pkt. 1, 2, 3, 5	+ pkt. 4, 6	- pkt. 1, 2, 3, 5	Pkt. 1 – Składający uwagę błędnie określił przyjęty parametr działki w procedowanym planie. Brak precyzyjnego określenia intencji Składającego uwagę uniemożliwia odniesienie się do zaproponowanej zmiany. Pkt. 2 – Przyjęcie zmiany określonej w uwadze uniemożliwiłoby wydzielanie nowych działek na obszarze planu. Istniejąca struktura własności umożliwia wydzielenie działek o maksymalnym froncie 18 m – zgodnie z parametrem przyjętym w planie Pkt. 3 – Zmiany przebiegu i szerokości ciągów pieszo – jezdnych oraz połączenie ze sobą dróg wskazanych w uwadze, z likwidacją placów do zawracania niemożliwe, ze względu na istniejące podziały geodezyjne. Realizacja uwagi spowodowałaby istotną ingerencję w wydzielone działki budowlane i działki przygotowane do zabudowy. Pkt. 4 – Zmiana uzasadniona przyjętym przeznaczeniem podstawowym terenów Pkt. 5 – Biorąc pod uwagę przyjętą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definicję intensywności zabudowy odnoszącą się do powierzchni całkowitej zabudowy lokalizowanej na działce budowlanej przyjęcie wnoszonej w uwadze zmiany spowodowałoby obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do ok. 0,2 – 0,25. Intensywność istniejącej zabudowy

										na obszarze opracowania wynosi natomiast średnio 0,4 dla pow. użytkowej i 0,6 dla pow. całkowitej. Zmiana tym samym nie ma uzasadnienia. 6 – Zmiana zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zmiany uzasadnione położeniem terenów w zasięgu obszaru ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, zmiany nawiązują do istniejącego sposobu zagospodarowania działek zabudowanych na obszarze planu i jego sąsiedztwie.
3.	09.08.16	Osoba fizyczna	1. zwiększenie minimalnej powierzchni działki z ustalonej 800 m ² na 1000 m ² 2. zwiększenie minimalnego frontu działki dla terenów MN z podziału nieruchomości z ustalonej 18 m ² na 24 m ² 3. rezygnacja z ustalania ciągów pieszo – jezdnych bez obustronnego przejazdu, tj. zakończonych „ślepo” z uwzględnieniem połączenia ze sobą dróg 1KPJ i 4 KPJ oraz 4KPJ i 1KDL, wraz z dostosowaniem szerokości ciągów do wprowadzonych zmian 4. dopuszczenie indywidualnych źródeł energii indywidualnej dla zabudowy jednorodzinnej 20kV zamiast ustalonej 100 kV 5. zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy z ustalonego 0,6 na 0,4 6. zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy z ustalonego 35% na 30%	-	Tereny MN	+ pkt. 1 część, 4, 6	- pkt. 1 część, 2, 3, 5	+ pkt. 1 część, 4, 6	- pkt. 1 część, 2, 3, 5	Pkt. 1 – Zwiększenie minimalnej powierzchni działki na obszarze planu do 1000 m ² nie odpowiada powierzchni działki budowlanej na obszarze planu. Zmiana jest możliwa wyłącznie w zakresie odpowiadającym średniej powierzchni działki budowlanej w obszarze planu, tj. 900 m ² . Pkt. 2 – Przyjęcie zmiany określonej w uwadze uniemożliwiłoby wydzielanie nowych działek na obszarze planu. Istniejąca struktura własności umożliwia wydzielenie działek o maksymalnym froncie 18 m – zgodnie z parametrem przyjętym w planie Pkt. 3 – Zmiany przebiegu i szerokości ciągów pieszo – jezdnych oraz połączenie ze sobą dróg wskazanych w uwadze, z likwidacją placów do zawracania niemożliwe, ze względu na istniejące podziały geodezyjne. Realizacja uwagi spowodowałaby istotną ingerencję w wydzielone działki budowlane i działki przygotowane do zabudowy. Pkt. 4 – Zmiana uzasadniona przyjętym przeznaczeniem podstawowym terenów Pkt. 5 – Biorąc pod uwagę przyjętą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definicję intensywności zabudowy odnoszącą się do powierzchni całkowitej zabudowy lokalizowanej na działce budowlanej przyjęcie wnoszonej w uwadze zmiany spowodowałoby obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do ok. 0,2 – 0,25. Intensywność istniejącej zabudowy na obszarze opracowania wynosi natomiast średnio 0,4 dla pow. użytkowej i 0,6 dla pow. całkowitej. Zmiana tym samym nie ma uzasadnienia. 6 – Zmiana zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

										zmiany uzasadnione położeniem terenów w zasięgu obszaru ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, zmiany nawiązują do istniejącego sposobu zagospodarowania działek zabudowanych na obszarze planu i jego sąsiedztwie.
4.	25.07.16	Osoby fizyczne	Likwidacja ciągu pieszo – jezdni 4.KPJ na działkach będących własnością składających osób	656	4.KPJ		-		-	Likwidacja ciągu spowodowałaby brak możliwości obsługi komunikacyjnej działek budowlanych położonych na jego zakończeniu. Realizacja dojazdu do tych działek w inny sposób niemożliwa.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/315/2017
Rady Gminy Michałowice
z dnia 14 września 2017 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Skośna”** przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowa istniejących dróg oznaczonych symbolami KDD,
 - b) budowa i przebudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji
- 3) inwestycje, o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.