

**UCHWAŁA Nr LI/378/2002**  
**Rady Gminy Michałowice**  
**z dnia 21 marca 2002r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z uchwałami; Uchwałą Nr XLIII/182/97 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 lipca 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, Uchwałą Nr LII/237/98 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice oraz Uchwałą Nr XXVII/160/2000 Rady Gminy Michałowice z dnia 2 czerwca 2000r. zmieniającą uchwały Nr XXIV/107/96 z dnia 1 marca 1996r., Nr XLIII/182/97 z dnia 9 lipca 1997r., Nr LII/237/98 z dnia 28 kwietnia 1998r. Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Opacz Mała, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmującego działki o numerach; 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest wyznaczenie terenu dla realizacji lokalnych celów publicznych.
3. Plan określa się jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać według ustaleń zawartych w planie oraz z zastosowaniem stosownych przepisów szczególnych.

**§ 2.**

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu opracowanym w skali 1: 1000 stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 3.**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
  - 2) linie rozgraniczające ulic,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) zwymiarowane odległości urządzeń i obiektów,
  - 5) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
  - 6) obszary zmeliorowane,
  - 7) oznaczenia miejsc sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny:
  - 1) granice działek,
  - 2) rozmieszczenie obiektów sportowych i układ komunikacji pieszej w terenie ZP/U,
  - 3) linie rozgraniczające ulic poza obszarem planu.

**§ 4.**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
  - 6) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 K.p.a.),
  - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu literami,
  - 8) **działce** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowanie( istniejące granice nieruchomości są wniesione na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego na mapie i w terenie,
  - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 80% terenów zainwestowania,
  - 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
  - 11) **powierzchni przyrodniczo aktywnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, powierzchnię użytkowaną rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, a także powierzchnie wodne,
  - 12) **terenie usług nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny,
  - 13) **liniach rozgraniczających**– należy przez to rozumieć linie wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających ulic, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub w procesie uzyskiwania danych technicznych,
  - 14) **terenach realizacji lokalnych celów publicznych** – należy przez to rozumieć tereny na których można lokować obiekty usług służące zaspokojeniu potrzeb wspólnoty lokalnej:
    - a) sportu – przez co należy rozumieć min. wielofunkcyjną halę sportową, baseny, boiska, obiekty sportu kwalifikowanego, place, górkę saneczkową, itp.,
    - b) oświaty - przez co należy rozumieć min. szkołę, przedszkole lub inne placówki oświatowe,
    - c) kultury – przez co należy rozumieć min. bibliotekę, kino, dom kultury,
    - d) ochrony środowiska -przez co należy rozumieć min. zbiorniki wodne, zbiorniki odparowywane,
    - e) infrastruktury technicznej - przez co należy rozumieć tereny stacji transformatorowych SN/nn, pompowni wody, przepompowni ścieków, stacje redukcyjne gazu średniego ciśnienia,
    - f) teren pod drogi publiczne,
  - 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej,
  - 16) **objektach lub budynkach tymczasowych** – należy przez to rozumieć wszystkie budynki z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
  - 17) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych, kondygnacji budynku,
  - 18) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane w ramach planu przestrzenie ogólnodostępne dla wszystkich użytkowników.
2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w Prawie Budowlanym lub innych aktach powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w jej brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały – w szczególności dotyczy to terminów takich jak wysokość budynków, liczba kondygnacji, definicja obiektu małej architektury, ogrodzenia.
  3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie.

## **§ 5.**

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
- 2) linii rozgraniczających ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów,
- 4) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- 5) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 7) zasad obsługi w zakresie komunikacji.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### **1. Przeznaczenie terenów**

##### **§ 6.**

1. W planie wyznacza się:
  - 1) teren wielofunkcyjny zieleni parkowej i realizacji lokalnych celów publicznych (tj; obiektów usług oświaty, sportu, kultury, ochrony środowiska) oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/U,
  - 2) tereny komunikacji przeznaczone pod ulice, place z terenami zieleni i urządzeniami pomocniczymi, przeznaczone dla celów publicznych komunikacji kołowej i pieszej oraz prowadzenia infrastruktury technicznej - określone dalej jako tereny K z indeksem literowym sklasyfikowane jako ulice dojazdowe KUD.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w planie.

#### **2. Obszary i obiekty chronione**

##### **§ 7.**

W granicach obowiązywania ustaleń planu występują tereny zmeliorowane dla których plan ustala, że zabudowa i zagospodarowywanie winno być poprzedzone przebudową (przez inwestora) sieci drenażowych w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

#### **3. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska**

##### **§ 8.**

1. Plan ustala objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu w jakikolwiek sposób.
2. Plan ustala obowiązek objęcia obszaru zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych.
3. Plan ustala obowiązek udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem.
4. Plan ustala ochronę i utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie, wartościowych pojedynczych drzew.
5. Plan ustala wprowadzenie szpalerów drzew wokół terenu ZP/U, wzdłuż ulic dojazdowych.
6. Plan ustala minimalny % powierzchni przyrodniczo aktywnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją w § 4 ust. 1 pkt. 11.
7. Plan ustala obowiązek docelowego odwodnienia terenów pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami i komunikacji do kanalizacji deszczowej.
8. Plan ustala nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia przestrzenno – funkcjonalne dla poszczególnych terenów**

#### **1. Teren zieleni parkowej z zabudową usługową ZP/U**

##### **§ 9.**

W terenie oznaczonym na rysunku planu literami ZP/U plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa, urządzenia sportu, obiekty usług sportu, służące zaspokojeniu potrzeb wspólnoty lokalnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające- miejsca postojowe, dojazdy, dojścia, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, urządzenia ochrony przeciwpożarowej,
- 3) plan dopuszcza lokowanie usług o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 14 oraz mieszkania wbudowanego w obiekt usług kultury i oświaty,
- 4) plan wyklucza lokowanie innych obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej,
- 5) warunkiem inwestowania na działce jest uzyskanie decyzji na wyłączenie terenu z produkcji rolniczej,
- 6) ustala się zachowanie na działce co najmniej 70 % powierzchni przyrodniczo aktywnej,
- 7) ustala się zabudowę realizowaną w formie zespołu budynków o wysokości do 4 kondygnacji. Dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy dla dominant przestrzennych.
- 8) ustala się, że wysokość masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych i reklamowych nie powinna przekraczać 25,0 m,
- 9) plan wskazuje lokalizacje dominant przestrzennych, akcentowane narożniki, lokalizacje głównych bram wejściowych i placów bramowych,
- 10) plan ustala główne osie kompozycji przestrzennej terenu ZP jak na rysunku planu,
- 11) plan ustala zachowanie istniejącej szpalerowej zieleni oraz realizację zieleni parkowej,
- 12) ogrodzenie terenu;
  - a) ażurowe w 25% o maksymalnej wysokości 1,8 m, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic z zachowaniem narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5x5 m,
  - b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 13) ustala się miejsce lokowania zabudowy wyznaczone nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla całego terenu ZP/U,
- 14) ustala się zakaz zabudowy tymczasowej zgodnie z definicją § 4 ust. 1 pkt 16,
- 15) plan nakazuje ukształtowanie terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
- 16) ustala się obowiązek wykonania dokumentacji geotechnicznej ze względu na występowanie gruntów słabonośnych,
- 17) do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu plan nakazuje dostarczyć koncepcję architektoniczno-przestrzenną oraz koncepcję zagospodarowania terenu,
- 18) przed przystąpieniem do prac projektowych plan ustala obowiązek uzyskania akceptacji Zarządu Gminy dla projektowanych rozwiązań programowo-przestrzennych.

##### **§ 10.**

1. Plan ustala, że realizacja przyjętego w planie zagospodarowania wymaga scalenia wszystkich działek (w tym dróg gruntowych) znajdujących się w terenie ZP/U.
2. Plan dopuszcza podział terenu ZP/U na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz potrzeb związanych z funkcjonowaniem urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych, powinny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do istniejących ulic i infrastruktury technicznej oraz zachowane co najmniej 70 % powierzchni przyrodniczo aktywnej.

##### **§ 11.**

1. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
2. Wokół gazociągów średniego i niskiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana, z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew, ustalana zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **§ 12.**

1. Plan przyjmuje zasadę wyposażenia obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej ze zorganizowanych systemów, przed oddaniem ich do użytkowania:
  - 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejących źródeł i sieci. Ustala się stosowanie hydrantów zewnętrznych,
  - 2) gospodarka ściekowa winna funkcjonować w zorganizowanym systemie odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej,
  - 3) wody opadowe z placów postojowych i powierzchni utwardzonych winny być poddane podczyszczeniu, z substancji ropopochodnych i zawiesin, przed odprowadzeniem do odbiorników. Odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów wymaga uzyskania zgody od zarządzającego siecią. Wody opadowe z dachów odprowadzane będą wg rozwiązań indywidualnych powierzchniowo do zbiorników odparowywalnych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ do odbiornika,
  - 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i istniejących stacji SN/nn lub ze stacji SN/nn zlokalizowanej na terenie ZP/U. Warunki zasilania określi Zakład Energetyczny. Na działce należy rezerwować teren o pow. ca 20 m<sup>2</sup> pod ewentualną budowę stacji transformatorowej SN/nn,
  - 5) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci:
    - a) wzdłuż gazociągów plan ustala strefę kontrolowaną zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych,
    - b) gazociąg winien przebiegać 0.5 m od ogrodzeń,
    - c) szafka gazowa winna być sytuowana w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci otwierana na zewnątrz,
  - 6) łącza telefoniczne doprowadzone będą z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
  - 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki lub energię elektryczną,
  - 8) na terenie należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.
3. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

## **§ 13.**

1. Dostępność terenu i powiązania z układem zewnętrznym – plan wskazuje wyłącznie od ulic dojazdowych przez własną działkę.
2. Zagospodarowanie działki w obrębie lokalizacji inwestycji musi uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb postojowych dla pojazdów pracowników i użytkowników zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - 1) szkoła podstawowa 30-35 miejsc postojowych/100 zatrudnionych,
  - 2) kino 35-50 miejsc postojowych / 100 miejsc na widowni ,
  - 3) obiekt sportowy 20- 50 miejsc postojowych/100 użytkowników jednocześnie,
  - 4) dom kultury 20 –30 miejsc postojowych/100 użytkowników jednocześnie.
3. Plan nie ogranicza lokowania miejsc postojowych wzdłuż ulic dojazdowych KUD.

## **2. Tereny komunikacji.**

### **§ 14.**

1. Plan utrzymuje i wyznacza pasy terenu przeznaczone pod komunikację kołową i pieszą, wyznaczając ich linie rozgraniczające.
2. Plan wskazuje powiązania układu komunikacji obsługującej obszar planu z układem zewnętrznym poprzez ulice: Polną, Raszyńską i projektowaną w kierunku Opaczy Kolonii ulicę zbiorczą KUZ.
3. Przebiegi ulic w obszarze planu ustala się jako obowiązujące.
4. W liniach rozgraniczających ulic, plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające; urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, miejsca postojowe oraz zieleń przyuliczną.

5. Plan przyjmuje, że parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w odrębnych przepisach szczególnych.
6. Linie rozgraniczające zostały zwymiarowane na rysunku planu. Dla ulicy KUZ (poza obszarem planu) wyznaczone linie rozgraniczające mają charakter zalecenia. Linie te mogą być korygowane w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
7. Plan ustala, sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic.
8. Plan wyklucza lokowanie zabudowy stałej i czasowej usługowej i mieszkaniowej na jezdniach, chodnikach oraz w pasach zieleni przyulicznej.
9. Reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy sytuować zgodnie z zasadami ich rozmieszczenia ustalonymi dla całej gminy Michałowice. Do czasu ustalenia tych zasad zakazuje się lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno plastycznych w liniach rozgraniczających ulic.

## **Rozdział 4**

### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.**

#### **§ 15.**

Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 10, ust. 1 oraz w art. 36, ust. 3 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów ZP/U i K.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy przejściowe i końcowe.**

#### **§ 16.**

Na terenach określonych w § 1 traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/120/92 Rady Gminy Michałowice dnia 30 czerwca 1992 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym WSW Nr 13, poz. 158 z późn. zm.

#### **§ 17.**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

#### **§ 18.**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Michałowice.

#### **§ 19.**

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i opublikowania na terenie Gminy Michałowice w miejscach zwyczajowo przyjętych.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
*Jacek Sierak*  
dr Jacek Sierak

