

Uchwała Nr XXXI/213/2009 Rady Gminy Michałowice z dnia 17 czerwca 2009r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obejmującego obszar „Reguły” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Michałowice nr LI/377/2002 z 21 marca 2002r. dla działek nr ew. 565/22, 565/23, 593, 594 i 595 (część) położonych w obrębie geodezyjnym wieś Reguły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami¹⁾), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami²⁾) oraz uchwały Rady Gminy Michałowice Nr XVIII/108/2008 z dnia 31 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obejmującego obszar „Reguły” zatwierdzonego uchwałą Nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002r. dla działek nr. ew. 565/22, 565/23, 593, 594 i 595 (część) położonych w obrębie geodezyjnym wieś Reguły, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr XIV/63/99 z dnia 9 lipca 1999r. Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

DZIAŁ I Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru „Reguły” obejmujący działki nr ew. 565/22, 565/23, 593, 594 i 595 (część) położone w obrębie geodezyjnym Reguły zwany dalej planem, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obejmującego obszar „Reguły” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr LI/377/2002 z dnia 21 marca 2002r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 143, poz. 3161.

2. Granice planu wyznacza się na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - 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 - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem stanowiąca jednocześnie linie rozgraniczające terenów na obrzeżu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne (strefa zabudowy);
- 6) nieprzekraczalne linie ogrodzeń.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granicę terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zasięg terenów zmeliorowanych;
- 2) granice potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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.

2. Ponieważ nie występują w obszarze planu, nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.

1. 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 sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);

4) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi ;

6) **strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870);

7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie i stanowiące nie mniej niż 60% powierzchni terenu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

8) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

9) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i numerem;

10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku w stosunku do linii rozgraniczającej, od której te linie wyznaczono, która może być

przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;

12) **maksymalnej liczbie kondygnacji** lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość obiektu zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;

13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną powierzchnię budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako suma rzutu zewnętrznych krawędzi budynku do powierzchni działki budowlanej;

14) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne z wyłączeniem przyłączy do budynków;

15) **terenie inwestycji** - należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania-w rozumieniu przepisów odrębnych;

16) **strefie zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

17) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice co najmniej 10cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2,0m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10cm;

18) **warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe** - należy przez to rozumieć warunki określone w przepisach odrębnych - w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. (Dz.U. Nr 97, poz. 1055) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139, poz. 686) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r.;

19) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii;

20) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (tekst jednolity - Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826);

21) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

DZIAŁ II

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem § 6.

1. Przedmiotem ustaleń planu są następujące tereny:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

2) teren zieleni naturalnej – oznaczony symbolem **ZN**;

3) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** i przeznaczone pod drogi wewnętrzne.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§ 7.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki budowlanej lub potrzeb lokalnych;

c) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane usługi towarzyszące.

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się w formie budynków wolnostojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej;
- b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej. Zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków;
- c) na działce budowlanej o ustalonym normatywie ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- d) dopuszcza się zachowanie w całości lub w części istniejącej zabudowy, jej remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę przy zachowaniu parametrów i wskaźników zabudowy zgodnie z pkt. 4 lit od a do i;
- e) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) na części terenu MN położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. obowiązują odpowiednio ustalenia i zakazy wymienione w Rozporządzeniu, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 5;
- b) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej i kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- c) ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- d) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych w wyżej wymienionej ustawie;
- e) ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzyskania odpowiedniej zgody w odrębnym postępowaniu;
- f) poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu nakazuje się odpowiednie zdjęcie warstwy organicznej gleby oraz jej odpowiednie zdeponowanie;

g) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy w strefie zabudowy wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

b) dopuszcza się lokalizowanie przedsionków, zadaszeń lub wiatrołapów, obiektów małej architektury, schodów, zjazdów do garażu i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;

c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki;

d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków przy tej granicy, jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy;

e) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4 powierzchni działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze lub garaże o powierzchni zabudowy do 60m²;

f) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji (trzecia kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 11,5m. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się wysokość do 1 kondygnacji i nie więcej niż 6,5m;

g) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15 do 45°, dopuszcza się dachy płaskie jeżeli dotyczy to rozbudowy lub uzupełnienia zabudowy istniejących budynków z dachami płaskimi;

h) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne w kolorach od brązu poprzez czerwień do szarości;

i) dopuszcza się wbudowany lokal użytkowy o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży;

j) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na elewacji budynku mieszkalnego. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno–plastycznych na działce i na pozostałych budynkach;

k) zezwala się na grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów. Linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu,
 - dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek budowlanych nie głębiej niż 2,0m w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (rowów, drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
 - dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - nakazuje się stosowanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych oraz ustala lokowanie szafek gazowych w ogrodzeniach;
- l) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki.

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) ustala się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej wynoszącej 1000m² dla budynku wolnostojącego i dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej wynoszącej 15m dla budynku wolnostojącego i 12m dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 90°,
 - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych;
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i jako poszerzeń dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, wydanych przed wejściem w życie

niniejszej uchwały, pod warunkiem, że realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi.

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

nie określa się.

7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków zabudowy usługowej oraz masztów telefonii komórkowej;
- b) nakazuje się odsunięcie zabudowy o 5,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (zabudowa w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV);
- c) zakazuje się zmiany funkcji na mieszkalną w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
- d) na terenach zdrenowanych nakazuje się zachowanie tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu. Warunki techniczne przebudowy lub likwidacji drenażu rolniczego należy uzgodnić z jego zarządcą.

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych dróg dojazdowych znajdujących się poza obszarem planu (na działkach nr ew. 565/1 i 595) bezpośrednio i poprzez drogi wewnętrzne 1KDW i 2KDW;
- b) ustala się urządzenie co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, sytuowanych na terenie inwestycji lub w garażu.

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia (istniejących i nowo realizowanych) wraz z ewentualną budową słupowej stacji elektroenergetycznej, do zrealizowania na terenie MN lub na terenach KDW w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię. Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej, jej rozbudowa oraz przebudowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych, odbywać się będą w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych;

- b) zaopatrzenie w gaz z sieci średniego ciśnienia istniejącej w drodze na działce nr ew. 565/1 po uprzedniej niezbędnej rozbudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych przez operatora sieci;
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej istniejącej w drodze na działce nr ew. 565/1 dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych;
- d) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej istniejącej w drodze na działce nr ew. 565/1 (oczyszczalnia ścieków poza obszarem planu - w Pruszkowie) – zgodnie ze stosownymi przepisami gminnymi, porozumieniami międzygminnymi oraz przepisami odrębnymi;
- e) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej w obszarze planu lub do kanału deszczowego na działce nr ew. 565/1 z odprowadzeniem do rzeki Raszynki z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;
- f) w przypadku konieczności odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi konieczne wykonanie dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne przedmiotowego terenu,
- g) zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych, w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- h) gospodarka odpadami w sposób zgodny ze stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie, a w szczególności z zapewnieniem na terenie inwestycji miejsc na place pod śmietniki umożliwiające segregację odpadów;
- i) obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej;
- j) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- k) ustala się, że wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być wykonane jako szczelne,
- l) realizacja skrzyżowań projektowanej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z właściwym operatorem na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę lub zgłaszania robót budowlanych (chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej).

9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:

określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenu zieleni naturalnej ZN

§ 8.

Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

użytki zielone i zieleń naturalna wchodzące w skład naturalnej obudowy istniejącej rzeki Raszynki.

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

zachowanie i ochrona ukształtowania terenu oraz roślinności; zakaz wprowadzania gatunków obcych ekosystemowi;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

na części terenu ZN położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. obowiązują ustalenia i zakazy wymienione w Rozporządzeniu, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 5, a w szczególności:

a) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub

przeciwosuwiskowym oraz utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

b) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych;

c) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;

d) lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem służących potrzebie ochrony przeciwpowodziowej lub związanych z sieciami infrastruktury technicznej;

e) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej i kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

h) na terenie ZN ustala się zachowanie co najmniej 95% powierzchni biologicznie czynnej;

i) ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu linii brzegowej rzeki Raszynki lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzyskania odpowiedniej zgody w odrębnym postępowaniu.

4) **parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) zakazuje się lokowania reklam;

b) zezwala się na grodzenie terenu z zachowaniem następujących warunków:

- odsunięcie ogrodzeń od rzeki Raszynki dla zachowania korytarza eksploatacyjnego o szerokości jak na rysunku planu (od brzegu rzeki do oznaczonej nieprzekraczalnej linii ogrodzeń oraz od brzegu rzeki do północnej linii rozgraniczającej drogi 1KDW),
- od strony rzeki Raszynki ogrodzenia ażurowe (siatka na słupkach metalowych) bez podmurówek i betonowych słupów,
- zakazuje się przegradzania korytarza eksploatacyjnego,
- nakazuje się stosowanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;

c) zachowuje się odrębne działki na terenie ZN.

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

nie określa się.

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi - ograniczenia w użytkowaniu terenu, w tym dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (art. 82).

7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem służących potrzebie ochrony przeciwpowodziowej lub związanych z siecią infrastruktury technicznej.

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

ustala się obsługę komunikacyjną od strony korytarza eksploatacyjnego i dróg 1KDW i 2KDW.

11) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

nie określa się.

12) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:

określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów komunikacji KDW

§ 9.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne;
- b) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

c) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją.

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

dopuszcza się wprowadzanie zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego, np. ograniczenia widoczności.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

b) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 2,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych;

d) w pasie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dopuszcza się utwardzenia drogi 1KDW kostką lub płytami ażurowymi;

e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont, modernizację) istniejących budowli drogowych.

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

oznacza się na rysunku planu obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, w którym zakazuje się zabudowy oraz określa się ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (art. 82).

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

nie określa się.

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej) i z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

b) na terenach KDW przed inwestowaniem, w tym przed prowadzeniem inwestycji liniowych nakazuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolniczego w uzgodnieniu z jego zarządcą.

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) na terenach KDW dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;

b) ustala się, że wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być wykonane jako szczelne;

c) realizacja skrzyżowań projektowanej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z właściwym operatorem na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę lub zgłaszania robót budowlanych (chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej).

7) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:

określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

Dział III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 10.

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

§ 11.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obejmującego obszar „Reguły” zatwierdzonego uchwałą Nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2 czerwca Nr 143, poz. 3161.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Załącznik Nr 2
do uchwały Rady Gminy Michałowice Nr XXXI/213/2009
z dnia 17 czerwca 2009 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice
obejmującego obszar „Reguły”
zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Michałowice nr LI/377/2002 z 21 marca 2002r.
dla działek nr ew. 565/22, 565/23, 593, 594 i 595 (część)
położonych w obrębie geodezyjnym wieś Reguły**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Michałowice stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr LI/377/2002 z 21 marca 2002r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 143, poz. 3161 został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 stycznia 2009r. do 13 lutego 2009r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do 27 lutego 2009r. nikt nie zgłosił uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Rady Gminy Michałowice Nr XXXI/213/2009
z dnia 17 czerwca 2009 r.**

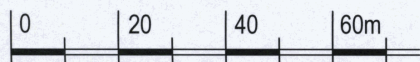
**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**

Zagospodarowanie terenu objętego projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr LI/377/2002 z 21 marca 2002r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 143, poz. 3161 nie wywoła potrzeby realizacji inwestycji, które należałyby do zadań własnych gminy, ponieważ obejmuje tereny przewidziane do zagospodarowania przez indywidualnych inwestorów, a inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie na terenie indywidualnych inwestorów.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBEJMUJĄCEGO OBSZAR "REGUŁY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY MICHAŁOWICE NR LI/377/2002 Z 21 MARCA 2002 R. DLA DZIAŁEK NR EW. 565/22, 565/23, 593, 594 i 595 (CZĘŚĆ) POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WIEŚ REGUŁY

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXI/213/2009
RADY GMINY MICHAŁOWICE
Z DNIA 17 CZERWCA 2009 R.

WYRYS
Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE



LEGENDA

- GRANICA SPORZĄDZANEGO PLANU
- GRANICA GMINY MICHAŁOWICE
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- TERENY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW
- TERENY NIEURBANIZOWANE
 - OBSZARY O WIODĄCEJ FUNKCJI REKREACYJNEJ
 - POWIĄZANIA PRZYRODNICZE
- TERENY URBANIZOWANE
 - OBSZARY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
 - OBSZARY O WIODĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWO PRODUKCYJNEJ
- KOMUNIKACJA
 - DROGI ISTNIEJĄCE
 - DROGI PROJEKTOWANE
 - ŚCIEŻKI ROWEROWE

LEGENDA

- GRANICE
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
 - GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE OGRODZEŃ
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
 - MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - ZN - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
 - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- INFORMACJE
 - GRANICA GMINY
 - GRANICE WŁASNOŚCI (ORIENTACYJNE)
 - NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
 - TERENY ZMELIOROWANE
 - TERENY Z PŁYTKĄ WODĄ GRUNTOWĄ
 - TEREN NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
 - EE 15 kV - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPIĘCIEM 15 kV
 - KORYTARZ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ EE15kV

RADA GMINY
w Michałowicach
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Stawomir Walendowski

STAROSTWO POWIATOWE W PRUSZKOWIE
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Poświadczam zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pruszkowie

w dniu Geodeta P.O.D.G.K.
Pruszków, 2008.08.28, Stawomir Walendowski

STAROSTWO POWIATOWE W PRUSZKOWIE
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1999 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163, z późniejszymi zmianami).

Pruszków, 2008.08.28, Geodeta P.O.D.G.K.
Stawomir Walendowski

2008.08.25 15:30:51