



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 czerwca 2023 r.

Poz. 7399

UCHWAŁA NR LV/580/2023 RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Pruszkowska – część 3”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XXIX/332/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, Rada Gminy Michałowice stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice przyjętego uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Pruszkowska – część 3”, zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 oraz w załączniku nr 4 do uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Treścią załącznika graficznego są:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);

- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu: granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) obszary podlegające ochronie, wskazane na podstawie przepisów odrębnych: granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
- 8) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: strefa ograniczeń sytuowania budynków od granicy lasu.

3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia wybranych ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczy to:

- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, o maksymalnie 1,5 m, przy czym wysunięte elementy budynków, nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeżdż;
- 7) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 8) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 9) zabudowie szeregowej - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne - segmenty, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;

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

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) KDR – teren drogi rowerowej;
- 6) KDW – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu.

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w poszczególnych terenach, z prawem do:

- 1) rozbudowy, nadbudowy z uwzględnieniem wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym przy rozbudowie dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 2) przebudowy z uwzględnieniem wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, przy czym dla przebudowy nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu;
- 3) zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem określonego w planie przeznaczenia terenu.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 10% chromatyczności barwy, z zastrzeżeniem pkt 2), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
- 2) dopuszczenie wykańczania elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV, w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
- 3) zakaz wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 4) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 6) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Wyznacza się teren drogi rowerowej oznaczonej symbolem KDR jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 59-64/2) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, nakaz wykonywania robót ziemnych albo zmian charakteru dotychczasowej działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna), wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych”.

2. Wskazuje się wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej.

3. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Na terenach oznaczonych symbolami ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) 1MN, 2MN - 800 m²;

- 2) 3MN, 4MN, 1MNU - 1000 m²;
- 3) 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDR, 1KDW - 1 m².

2. Na terenach oznaczonych symbolami ustala się minimalny front działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MNU - 18 m;
- 2) 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDR, 1KDW – 1 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić, oznaczoną na rysunku planu, strefę ograniczeń sytuowania budynków od granicy lasu.

2. W zasięgu strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązują zasady lokalizacji budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające, z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny zapewnia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 6 m;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla funkcji usługowej realizowanej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDR i KDW;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącej sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - d) z terenów nie wymienionych w lit. b i c zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm,
 - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia wyłącznie w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym określających możliwość stosowania paliw wysokoemisyjnych oraz nakazem stosowania rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) na całym obszarze planu dopuszczenie lokalizacji wyłącznie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 12.

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

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub grupowej,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży, w tym wolnostojących,
 - d) w zagospodarowaniu terenu 2MN, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - e) w zagospodarowaniu terenu 2MN, należy uwzględnić strefę ograniczeń sytuowania budynków od granicy lasu zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: $\frac{3}{4}$ budynków mieszkalnych - 12 m, $\frac{3}{4}$ budynków gospodarczych i garaży - 5 m, $\frac{3}{4}$ pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży lokali handlowych:

- na terenie **1MN**: 200 m²,
- na terenie **2MN**: 50 m²,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m²,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 4MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży, w tym wolnostojących,
 - d) w zagospodarowaniu terenu 4MN, należy uwzględnić występowanie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego zgodnie z ustaleniami § 9,
 - e) w zagospodarowaniu terenu 3MN, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - f) w zagospodarowaniu terenu 3MN, należy uwzględnić strefę ograniczeń sytuowania budynków od granicy lasu zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: $\frac{3}{4}$ budynków mieszkalnych - 12 m, $\frac{3}{4}$ budynków gospodarczych i garaży - 5 m, $\frac{3}{4}$ pozostałych obiektów budowlanych - 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży lokali handlowych - 50 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i zabudowa usługowa z zakresu oświaty, nauki, kultury, administracji i działalności biurowej, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, gastronomii, handlu detalicznego i usług rzemieślniczych;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
 - c) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - d) zakaz realizacji na działce budowlanej wyłącznie budynków usługowych bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących budynków usługowych,
 - e) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży, w tym wolnostojących;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: $\frac{3}{4}$ budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m, $\frac{3}{4}$ budynków gospodarczych i garaży - 5 m, $\frac{3}{4}$ pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
- b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - 200 m²,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

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

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 4,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić występowanie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego zgodnie z ustaleniami § 9,
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 6 m do 8 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 – 13 m.

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

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 4,
 - b) w zagospodarowaniu terenu 2KDD, należy uwzględnić występowanie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego zgodnie z ustaleniami § 9,
 - c) w zagospodarowaniu terenu 2KDD, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - d) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDD – nieregularna od 8 m do 17,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem poszerzenia w rejonie skrzyżowania,
 - 2KDD – 10 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem poszerzenia w rejonie skrzyżowania.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga rowerowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 4,

- b) w zagospodarowaniu terenu, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 6 m do 7 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 4,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 6 m do 9,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem poszerzenia w rejonie połączenia z drogą publiczną.

Rozdział 13.

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

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

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

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Michałowice

Beata Rycerska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/580/2023

Rady Gminy Michałowice

z dnia 30 maja 2023 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Pruszkowska – część 3”**, 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 Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	19.03.23	Osoba fizyczna	1. Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 750m ² . Sąsiadujące działki mają powierzchnię nawet ok. 300m ² . 2. Rozszerzenie przeznaczenia o zabudowę usługową z zakresu oświaty, nauki, kultury, administracji i działalności biurowej, sportu i rekreacji. Ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, gastronomii, handlu detalicznego i usług rzemieślniczych. 3. Dopuszczenia realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej realizowanej bez	Działki ewid. nr 619/1 i 618/1 Granica	IMN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zmniejszono do 800 m ² . Określenie wskaźnika na niższym poziomie byłoby niezgodne z ustaleniami Studium. W planie nie dopuszczono realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej. Nie wprowadzono również dopuszczalnego katalogu usług. Jednak zgodnie z zapisami prawa budowlanego w każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W planie nie dopuszczono realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej. Możliwa jest natomiast realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej.

2.	27.03.23	Osoba fizyczna	zabudowy usługowej. Przeznaczenie działki nr. 1130 przylegającej do ulicy Kubusia Puchatka na cele publiczne związane z rozbudową infrastruktury drogowej w Gminie Michałowice.	Działka ewid. nr 1130 Granica	Teren IKDW	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Działka 1130 jest drogą wewnętrzną zapewniającą dojazd do kilku posesji. Jest ona własnością wielu właścicieli i nie wszyscy wyrazili chęć jej przekształcenia na drogę publiczną.
3.	27.03.23	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki nr. 1130 przylegającej do ulicy Kubusia Puchatka na cele publiczne związane z rozbudową infrastruktury drogowej w Gminie Michałowice.	Działka ewid. nr 1130 Granica	Teren IKDW	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Działka 1130 jest drogą wewnętrzną zapewniającą dojazd do kilku posesji. Jest ona własnością wielu właścicieli i nie wszyscy wyrazili chęć jej przekształcenia na drogę publiczną.
4.	27.03.23	Osoba fizyczna	1. Zmiana zapisu i ustalenie minimalnej powierzchni działki na 800 m ² i zezwolić na zabudowę bliźniaczą o powierzchni co najmniej 1500 m ² .	Nie określono. Wnoszący uwagę są właścicielami działki ewid. nr 619/4 Granica	Nie określono. Wnoszący uwagę są właścicielami działki położonej na terenie 2MN.	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zmniejszono do 800 m ² . Cała działka nr 619/4 ma powierzchnię 1784 m ² . Zgodnie z planem zabudowa bliźniacza to oddzielne budynki mieszkalne i każdy z nich musi być położony na oddzielnej działce. W związku z tym nie określano oddzielnego wskaźnika powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej.
			2. Zmiana szerokości drogi rowerowej z (6,5 – 7,5 m) na szerokość (2,5 – 3,5 m) oraz korekty granic działek 619/4 i 618/4 oraz podziału wg załączonego szkicu.	Działka ewid. nr 618/4 Granica	IKDR	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Działka nr 618/4 jest działką gminną.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/580/2023
Rady Gminy Michałowice
z dnia 30 maja 2023 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 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Pruszkowska – część 3”**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDD i KDR,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/580/2023

Rady Gminy Michałowice

z dnia 30 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę