

Uchwała Nr XXV/146/2020
Rady Gminy Michów
z dnia 30 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michów – II etap.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr IV/16/2011 Rady Gminy Michów z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienioną Uchwałą Nr XXXIX/214/2018 Rady Gminy Michów z dnia 21 maja 2018 r., Rada Gminy Michów uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michów”, zatwierdzonego uchwałą Nr XX/124/2000 Rady Gminy Michów, z dnia 10 sierpnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Michów uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michów – II etap, zwany dalej planem.

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michów – II etap.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załączniki od nr 1 do nr 11 – rysunki planu miejscowego, wykonane na kopii mapy w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały,
 - 2) załącznik nr 12 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
 - 3) załącznik nr 13 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego,
 - 4) załącznik nr 14 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.
3. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunkach planu symbolami cyfrowo - literowymi odpowiadającymi funkcji ustanowionej przepisami uchwały.
4. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu w granicach obszarów objętych planem: linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

nieprzekraczalne linie zabudowy oraz symbole cyfrowo-literowe są obowiązującymi ustaleniami planu. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

5. W granicach planu miejscowego ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunkach planu symbolami MN,
 - 2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunkach planu symbolami U,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone na rysunkach planu symbolami MN,U,
 - 4) tereny zabudowy usługowej oraz urządzeń obsługi komunikacji – oznaczone na rysunkach planu symbolami U,KS,
 - 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – oznaczone na rysunkach planu symbolami P,U,
 - 6) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunkach planu symbolami RM,
 - 7) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunkach planu symbolami KD-.....,
 - 8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunkach planu symbolami KDW.

§ 3.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
 - 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michów – II etap,
 - 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym lub wielofunkcyjnym;
 - 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granice ustalone w planie, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
 - 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają;
 - 7) przeznaczeniu wielofunkcyjnym – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z dowolną przewagą jednej z wymienionych funkcji;
 - 8) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącego stanu albo istniejącej funkcji lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie, istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego;

- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynków od drogi, ciągu pieszego, granicy działki, innych obiektów lub terenów, bez uwzględniania: gzymsów, okapów i nadwieszzeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy, a w następnej kolejności zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie układu funkcjonalno - przestrzennego poprzez podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych.
2. Tereny, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami planu, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy – do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy.
4. Zakazuje się wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszym planie.
5. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określone w przepisach odrębnych.
6. Dla budynków które częściowo lub w całości znajdują się pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dopuszcza się ich adaptację z prawem do remontów, modernizacji, przebudowy lub rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg.
7. Ustala się możliwość sytuowania budynku w odległości nie mniej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów i wymagań określonych przepisami odrębnymi.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszary objęte planem położone są w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Wieprz od Tyśmienicy do ujścia - PLRW20001924999, Dopływ I spod Anielówki - PLRW20001724934, Minina od Ciemięgi do ujścia - PLRW200017249229, Ruda - PLRW60001716549, Dopływ spod Ciotczy - PLRW2000172492569, Dąbrówka z jeziorami Firlej i Kunów - PLRW200017249149, Dopływ spod Bud – PLRW200017249289 i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd): PLGW200075, PLGW200088 oraz w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska.

2. Zagospodarowanie terenów objętych planem podporządkowuje się:
 - 1) wymogom ochrony, których celem jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego oraz utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego dla JCWP: Wieprz od Tyśmienicy do ujścia - PLRW20001924999, Dopływ I spod Anielówki - PLRW20001724934, Minina od Ciemięgi do ujścia - PLRW200017249229, Ruda - PLRW60001716549, Dopływ spod Ciotczy - PLRW2000172492569, Dąbrówka z jeziorami Firlej i Kunów - PLRW200017249149, Dopływ spod Bud - PLRW200017249289 (stan dobry, cele środowiskowe niezagrożone);
 - 2) wymogom ochrony, których celem jest utrzymanie dobrego stanu ekologicznego dla JCWPd PLGW200075, PLGW200088 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (stan ilościowy i chemiczny dobry, cele środowiskowe niezagrożone).
3. W zakresie ochrony wód należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających ich zanieczyszczeniom.
4. Dla terenów wymagających ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów nie wymagających ochrony przed hałasem.
5. Nakazuje się:
 - 1) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi,
 - 2) zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych, w szczególności w zakresie poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, zgodnie z obowiązującymi normami i wymaganiami określonymi przepisami prawa.
6. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Teren 142 U znajduje się w granicach strefy ochrony planistycznej układu urbanistycznego Michowa, w której obowiązuje zharmonizowanie zabudowy z charakterem miejscowości i kontynuowanie tożsamości jej krajobrazu naturalnego i kulturowego oraz dostosowanie do skali, charakteru i rozwiązań materiałowych do zabudowy istniejącej. Obowiązuje uzyskiwanie warunków i wytycznych konserwatorskich na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

2. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązują przepisy odrębne.
3. Ze względu na brak występowania dóbr kultury współczesnej w terenach objętych planem, nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – tereny objęte planem miejscowym nie są obszarami przestrzeni publicznej.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. Nie ustala się zasad ochrony dotyczących terenów i obszarów górniczych, udokumentowanych złóż surowców, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania w granicach terenów objętych planem miejscowym.

§ 9. Zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego.

1. Podziału działek objętych planem lub scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi.
2. W przypadku dokonywania podziału działek lub scalenia i podziału istniejących nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - 1) minimalna powierzchnia 1000m^2 i szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 18,0 m dla terenów oznaczonych symbolami MN, oraz MN,U, oraz U, oraz U,KS,
 - 2) minimalna powierzchnia 1800 m^2 i szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 20,0 m dla terenów oznaczonych symbolami P,U,
 - 3) minimalna powierzchnia 1800 m^2 i szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 25,0 m dla terenów oznaczonych symbolami RM.
3. Wydzielenie nowych działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż w wynikające z ustaleń ust. 2 dopuszczalne jest w przypadku przeznaczenia pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod drogi lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.
4. Podział nieruchomości nie jest dopuszczony, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (za dostęp do drogi publicznej uważa się również drogi wewnętrzne wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienia dla tych działek innych służebności drogowych).

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

W terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się przebieg dróg wewnętrznych:

4 KDW w miejscowości Katarzyn, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 1,

24 KDW w miejscowości Gołąb, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 9,

o następujących parametrach:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 4 KDW – 6,0 m,
 - b) drogi 24 KDW – 5,0 m z poszerzeniami poprzez skosy widoczności w rejonie włączenia do drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się utwardzenie nawierzchni drogi;
- 4) dopuszcza się, przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu, lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z eksploatacją drogi;
- 5) wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi.

2. Ustala się przebieg dróg gminnych:

23 KD-G(D) w miejscowości Gołąb, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 9,

26 KD-G(D) w miejscowości Gołąb, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 10,

o następujących parametrach:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi gminne;
- 2) dla dróg ustala się klasę „D” – dojazdowa;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 23 KD-G(D) – 10,0 m z poszerzeniami poprzez skosy widoczności w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkami planu,

b) drogi 26 KD-G(D) – 15 m z poszerzeniami poprzez skosy widoczności w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkami planu;

4) szerokość jezdni – do 6,0 m;

5) dopuszcza się, przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu, lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z eksploatacją drogi;

6) dostępność drogi nieograniczona;

7) wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi.

3. Na parkingach lokalizowanych poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu należy wyznaczyć stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100 oraz 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z gminnych systemów wodociągowych zasilanych z ujęć wód podziemnych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

2) ustala się możliwość rozbudowy istniejących systemów wodociągowych w celu podłączenia nowej zabudowy;

3) dopuszcza się wykorzystanie studni indywidualnych jako źródła poboru wody dla celów gospodarczych lub jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem istniejących sieci wodociągowych;

4) kolizje planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą wodociągową należy usuwać w porozumieniu z zarządcą sieci;

5) dla infrastruktury wodociągowej należy uwzględnić pasy techniczne o szerokościach uwzględniających minimalne odległości przewodów od obiektów budowlanych i zieleni, wynikające z odrębnych przepisów.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

1) dopuszcza się do czasu pełnej realizacji systemów sieci kanalizacyjnej na terenach zabudowy stosowanie szczelnych zbiorników i wywóz ścieków w sposób zorganizowany do oczyszczalni, dopuszcza się również możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w terenach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych;

- 2) obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji, dotyczy istniejącej zabudowy położonej w zasięgu sieci i będzie się odbywać na podstawie przepisów odrębnych, na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 3) odprowadzanie wód opadowych na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych lub do systemów kanalizacji deszczowej.

3. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych;
- 2) zaleca się, aby źródłem zaopatrzenia w ciepło były paliwa niskoemisyjne; niezbędna jest przy tym racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowo budowanych.

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego, przy założeniu adaptacji, modernizacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego;
- 2) podłączenie nowych odbiorców gazu do sieci średnioprężnej odbywać się będzie zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową i zarządcą drogi.

5. Gospodarka odpadami:

- 1) usuwanie odpadów odbywać się będzie zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku gminy Michów” i przepisami odrębnymi.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym;
- 2) zasilanie zabudowy odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/04 kV z możliwością zastosowania również stacji wewnętrznych;
- 3) lokalizacja zabudowy w odległościach mniejszych niż 7,5 metra od linii elektroenergetycznych średniego napięcia jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych i norm oraz zachowania wszelkich wymogów dotyczących bezpieczeństwa zabudowy oraz linii elektroenergetycznej; minimalne odległości obiektów budowlanych od linii niskiego napięcia przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi i polskimi normami;
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz instalowanie transformatorów o większej mocy;

- 5) dopuszcza się przebudowę (przełożenie) lub skablowanie sieci elektroenergetycznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) w przypadku pojawienia się nowych odbiorców energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych słupowych lub wewnątrzowych oraz linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia poza miejscami wyznaczonymi na rysunkach planu; stacje transformatorowe wewnątrzowe należy lokalizować na terenie o powierzchni 80 m² z dostępem do drogi publicznej oraz możliwością dojazdu ciężkiego sprzętu; dopuszcza się budowę stacji w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki;
- 7) dla linii kablowych ustala się pasy techniczne o szerokości 1,0 m;
- 8) linie elektroenergetyczne należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem;
- 9) nowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia realizować jako kablowe lub napowietrzne.

7. Telekomunikacja:

- 1) obsługa terenu w zakresie telekomunikacji - z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym;
 - 2) przyłącza stałe do poszczególnych obiektów należy wykonać jako kablowe w kanalizacji lub doziemne;
 - 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 4) rozbudowa sieci powinna następować na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.
8. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi obiektami i sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.
9. Na terenach objętych planem dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie.
10. Obowiązuje zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami melioracyjnymi należy systemowo rozwiązać sprawę przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, bez szkody dla terenów, którym służy system melioracyjny.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14.

1. Dla terenu:

59 MN w miejscowości Katarzyn, przedstawionego na załączniku graficznym nr 1,

135 MN w miejscowości Michów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 2,

137 MN i 139 MN w miejscowości Michów, przedstawionych na załączniku graficznym nr 3,

151 MN, 152 MN i 153 MN w miejscowości Michów, przedstawionych na załączniku graficznym nr 6,

190 MN w miejscowości Rudzienko Kolonia, przedstawionego na załączniku graficznym nr 7,

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy usługowej;
- 3) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) realizacja nieuciążliwych usług podstawowych, jest dopuszczalna pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,

- 11) dopuszcza się zabudowę do 25% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
- 14) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki;
- 16) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg publicznych.

2. Dla terenu:

136 MN,U w miejscowości Michów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 2,

ustala się:

- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązującymi na dzień uchwalenia planu,
- 4) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) zastosowanie płaskiego dachu w budynkach wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 7) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°,
- 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,

- 10) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1;
- 12) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu dla budynku mieszkalnego i nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde kolejne 6 miejsc;
- 13) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
- 14) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki;
- 15) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 16) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 17) obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg publicznych.

3. Dla terenu:

141 U w miejscowości Michów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 4,

142 U w miejscowości Michów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 5,

195 U w miejscowości Rudzienko Kolonia, przedstawionego na załączniku graficznym nr 8,

213 U w miejscowości Gołąb, przedstawionego na załączniku graficznym nr 9,

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkalna dla właściciela;
- 3) ustala się realizację nowej zabudowy usługowej na wydzielonych działkach,
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązującymi na dzień uchwalenia planu,
- 5) dopuszcza się, wyłącznie jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację budynku mieszkalnego dla właściciela, spełniającego parametry i wskaźniki ustalone dla zabudowy oraz zagospodarowania działki, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 6) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 7) zastosowanie płaskiego dachu w budynkach wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez

- zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 8) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
 - 9) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°,
 - 10) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
 - 11) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
 - 12) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki;
 - 13) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1;
 - 14) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde kolejne 6 miejsc;
 - 15) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
 - 16) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki;
 - 17) nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu;
 - 18) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
 - 19) obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg publicznych;
 - 20) dla terenu 142 U położonego w granicach strefy ochrony planistycznej układu urbanistycznego Michowa - obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych zawartych w § 6 ust. 2.

4. Dla terenu:

134 U,KS w miejscowości Michów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 2,

ustala się:

- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: tereny zabudowy usługowej oraz tereny urządzeń obsługi komunikacji, w tym m.in.: stacje paliw, usługi techniczne motoryzacji, myjnie samochodów, stacja demontażu pojazdów;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy usługowej oraz urządzeń obsługi komunikacji na wydzielonych działkach,
- 3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4) wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko inne niż stacja demontażu pojazdów,
- 5) dla istniejących i realizowanych inwestycji oddziaływanie na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w inny istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie,

- 6) dopuszcza się, wyłącznie jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację budynku mieszkalnego dla właściciela, spełniającego parametry i wskaźniki ustalone dla zabudowy oraz zagospodarowania działki;
- 7) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 8) zastosowanie płaskiego dachu w budynkach wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 9) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 10) dachy o symetrycznych spadkach głównych połączy dachowych i kącie nachylenia do 45°,
- 11) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 12) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 13) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki;
- 14) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1;
- 15) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde kolejne 6 miejsc;
- 16) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
- 17) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki;
- 18) nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 19) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 20) obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg publicznych.

5. Dla terenu:

133 P,U w miejscowości Michów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 2,

ustala się:

- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 3) dopuszcza się wyłącznie przedsięwzięcia które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązującymi na dzień uchwalenia planu,

- 4) w przypadku lokalizowania na działce wyłącznie funkcji usługowych, bez funkcji produkcyjnych, dopuszcza się, wyłącznie jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację budynku mieszkalnego dla właściciela, spełniającego parametry i wskaźniki ustalone dla zabudowy oraz zagospodarowania działki,
- 5) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynkach wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu, przy czym dopuszcza się obiekty o wyższej wysokości, jeśli jest to konieczne ze względu na stosowaną technologię, instalacje, urządzenia lub wymogi bezpieczeństwa,
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki;
- 12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w budynkach, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde kolejne 6 miejsc;
- 14) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki;
- 16) nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych.

6. Dla terenu:

256 RM w miejscowości Rudzienko, przedstawionego na załączniku graficznym nr 11,

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

- 3) adaptacja istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznaczają się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 4) ustala się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) dopuszcza się zabudowę do 35% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %,
- 12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,7;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
- 14) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki;
- 16) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych bezpośrednio.

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 15.

1. Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michów uchwalonego Uchwałą Nr XLII/255/2006 Rady Gminy Michów z dnia 26 lipca 2006 r.
2. Zachowuje moc uchwała Nr IV/16/2011 Rady Gminy Michów z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmieniona Uchwałą Nr XXXIX/214/2018 Rady Gminy Michów z dnia 21 maja 2018 r. w obszarach, których nie obejmuje niniejsza uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michów – II etap oraz w obszarach których nie obejmuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michów – I etap, zatwierdzony uchwałą Nr XLIV/241/2018 Rady Gminy Michów z dnia 26 września 2018 r.

§ 16.

Dla terenów wyznaczonych na załącznikach graficznych ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości:

1. 30% - dla terenów oznaczonych symbolami MN; MN,U; U; U,KS; P,U;
2. 0,1% - dla terenów pozostałych.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michów.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Roman Adamczyk