

**UCHWAŁA NR XXXVI/450/2018**  
**RADY GMINY MICHAŁOWICE**  
z dnia 4 października 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/367/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Długa” na terenie obrębu geodezyjnego Granica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne.**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Długa” na terenie obrębu geodezyjnego Granica, zwany dalej „planem”.

**§ 2.**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Załącznikami do Uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do planu.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach planu obiektów zabytkowych podlegających ochronie;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

### § 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
    - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
    - c) MN/US - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług sportu i rekreacji;
    - d) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
    - e) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
    - f) KPJ - teren ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdnego.
4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna".

### § 4.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w §2 niniejszej Uchwały;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz innych przepisów;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

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

#### **§ 5.**

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.
2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na warunkach określonych w § 8 ust. 2, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wyburzenia budynków i realizacji nowych należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy.

#### **§ 6.**

W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

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

#### **§ 7.**

Ustala się zakaz realizacji wszelkich urządzeń i tablic reklamowych.

#### **§ 8.**

1. Na całym obszarze planu ustala się:
  - 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych;
  - 2) formę dachu - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie;

- 3) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa;
  - 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenach: MN, MN/US, MN/U – 20 m,
  - 5) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
  3. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
  4. Dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi.

#### **§ 9.**

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
  - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urzędzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

#### **§ 10.**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”;
- 2) dla obszaru, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:
  - a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;
  - b) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w pkt. 1 i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające

- podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
- c) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

### § 11.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MN/US - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MN/US – 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

### § 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym,
- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) drogi oznaczone symbolami **KDL i KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących wjazdów i dojazdów wg stanu istniejącego;
- 5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) parametry dojazdów winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
  - b) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 5 m,
  - c) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiającą dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa,
  - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
    - dla usług – 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych.

### § 13.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny oznaczone symbolami KDD;
- 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 drogami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:
  - a) dn. 80 dla wodociągów,
  - b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
  - c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej;
- 5) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęcia wody, położonego poza granicami planu,
  - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - c) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
  - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczej kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
  - b) do czasu wykonania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nieutwardzonych części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych oraz parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do zbiorczej kanalizacji deszczowej, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych, utwardzonych dojazdów niewydzielonych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych oraz parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do rowów odprowadzających, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym zrzuty wód deszczowych z drogi 1KDL winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 7) dla systemu elektroenergetycznego:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych SN/nN,
  - c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii SN i nN napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,

- e) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nieprzekraczającej 40 kW;
- 8) dla systemu gazowego:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia, poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości ogrodzeń;
- 9) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 10) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

#### § 14.

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

#### § 15.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla wszystkich terenów w obszarze planu, za wyjątkiem terenu 1MN/U, dla którego ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

### Rozdział 2

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

#### § 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 3MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
  - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
  - a) maksymalna wysokość zabudowy **10 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5**,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **60%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m<sup>2</sup>**.

### § 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN/U do 3MN/U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i zabudowa usługowa,
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
  - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego bez budynku usługowego,
  - b) zakaz lokalizacji usług z zakresu działalności magazynowo – składowej, baz transportowych, usług turystyki oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działki nr ew. 338/1, dla której dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach 1MN/U, 2MN/U dopuszczenie realizacji myjni samochodowych,
  - d) zakaz realizacji zabudowy usługowej na działce budowlanej bez zabudowy mieszkaniowej,
  - e) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży.
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
  - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **35%** powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **60%** powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m<sup>2</sup>**.

### § 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/US, 2MN/US** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i zabudowa usług sportu i rekreacji,
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
  - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego bez budynku usługowego,
  - b) zakaz realizacji zabudowy usługowej na działce budowlanej bez zabudowy mieszkaniowej,
  - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
  - a) maksymalna wysokość zabudowy **10 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5**,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **20%** powierzchni działki budowlanej,



- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **70%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m<sup>2</sup>**.

#### **§ 19.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
  - a) 1.KDL – 6 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 m,
  - b) 2.KDL – nieregularna 3,5 – 10 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 m.

#### **§ 20.**

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
  - a) 1.KDD – nieregularna 2 – 5 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 10 m,
  - b) 2.KDD – nieregularna 10 - 15 m.

#### **§ 21.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych, ciągi bez konieczności wydzielania jezdni i chodników;
- 2) **szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:** 7,5 m.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe.**

#### **§ 22.**

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś, uchwalony na podstawie uchwały nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r.

#### **§ 23.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

#### **§ 24.**

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