

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice
obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś
Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w wykonaniu Uchwały Nr XI/110/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów, zmienioną Uchwałą Nr XXIV/288/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października 2020 r., Uchwałą Nr XLVIII/510/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r., Uchwałą Nr LXI/638/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 12 grudnia 2023 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/665/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 lutego 2024 r. oraz 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., Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym wieś Pęcice, Komorów-Wieś i Komorów–Osiedle – część B, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz jej przebieg zaprezentowano w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7 w załączniku, o którym mowa w ust. 6.
3. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry

takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) realizacji elementów termomodernizacji,
 - c) części podziemnych budynków,
 - d) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **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: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G lub kolor neutralny – N);
- 6) **terenowych urządzeniach sportu** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, trasy rowerowe, skateparki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, realizowaną w budynkach lub lokalach użytkowych, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych i wyrobów, w tym półfabrykatów, elementów, części, obróbki elementów;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, budynkiem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 9) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym w planie przeznaczeniem terenu, na którym są one położone, realizowane zgodnie z

ustaleniami planu i służące zlokalizowanym na danej działce budowlanej: budynkom, obiektom i urządzeniom, a w szczególności: dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca parkingowe i garaże, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleń i urządzenia rekreacyjne;

- 10) **zieleni komponowanej** - należy przez to rozumieć zadrzewienia, krzewy oraz zieleń niską skomponowane pod względem estetycznym.

§ 3. 1. Treścią załącznika graficznego są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) istniejące drzewa do zachowania, w tym aleje i szpalery;
- 5) rejon lokalizacji projektowanych rzędów drzew;
- 6) rejony lokalizacji projektowanych uzupełnień alei i szpalerów drzew;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia informacyjne.

§ 4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) **U** – teren usług oświaty, sportu i rekreacji;
- 2) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybnych;
- 3) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 4) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Utrata;
- 5) **WSs** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – stawy;
- 6) **WSr** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rowy;
- 7) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 8) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 5. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony symbolem: 1.KDD oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: 1.KP i 2.KP, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związane z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem 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, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony symbolem 1.KDZ, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związany z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem 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, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
3. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: 1WS, 1WSs, 2WSs, 1WSr, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związane z budową oraz utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacją i utrzymywaniem wód oraz urządzeń melioracji wodnych.
4. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, a także usług turystyki;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży z zastrzeżeniem pkt 1);
- 5) dla budynków istniejących, w tym niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, remont, nadbudowę i przebudowę, a także rozbudowę, przy czym:
 - a) nadbudowę i rozbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym wskaźników zagospodarowania,
 - b) rozbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń pkt 1),
 - c) remont i przebudowę budynku obejmujące elewacje należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 10), 11), 12),

- d) remont, przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 8), 9), z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 6), 7), 8), 9),
 - f) przy remoncie i przebudowie budynku nieobjętej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
- 6) ustala się geometrię dachów: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie;
 - 7) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
 - 8) ustala się pokrycie głównych połaci dachowych dachów spadzistych: blachodachówką, blachą „na rąbek” lub „na podwójny rąbek”, dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem pkt 9);
 - 9) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności;
 - 10) ustala się 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 11), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
 - 11) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV, w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
 - 12) zakazuje się wykończenia elewacji metodą siding oraz blachą trapezową i falistą, panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
 - 13) nowo lokalizowane budynki użyteczności publicznej, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
 - 14) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli

ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;

- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) ustala się kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenu 1U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) nakazuje się zachowanie istniejących drzew do zachowania na zasadach określonych w pkt 6);
- 6) wyznacza się istniejące drzewa do zachowania, w tym aleje i szpalery, oznaczone na rysunku planu, przy czym:
 - a) w przypadku konieczności usunięcia drzewa zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ustala się nakaz uzupełnienia szpaleru nowym nasadzeniem,
 - b) ustala się nakaz uzupełniania drzew w miejscach, gdzie brak jest ciągłości szpalerów jeśli pozwala na to istniejące zagospodarowanie, w tym istniejące zjazdy,
 - c) ustala się nakaz sadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków identycznych z tworzącymi szpaler, aleję lub o podobnym charakterze i pokroju;
- 7) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, innych istniejących drzew i ustala się następujące zasady ich ochrony:
 - a) nakazuje się zachowanie drzew stanowiących zieleń śródpolną i nadwodną, a także zieleń ogrodową na terenie zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dopuszcza się usuwanie drzew na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz na potrzeby utrzymania bezpieczeństwa przeciwpowodziowego;
- 8) wyznacza się rejony lokalizacji projektowanych rzędów drzew, oznaczone na rysunku planu, przy czym:
 - a) projektowane rzędy drzew należy uwzględniać w projektach zagospodarowania nowych inwestycji,
 - b) ustala się nakaz sadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych,
 - c) ustala się nakaz lokalizowania drzew w układach o czytelnej kompozycji liniowej w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu takim jak zjazd, istniejąca infrastruktura techniczna, czy przystanek komunikacji publicznej;

- 9) wyznacza się rejony lokalizacji projektowanych uzupełnień alei i szpalerów drzew, oznaczone na rysunku planu, przy czym:
 - a) rejony lokalizacji projektowanych uzupełnień należy uwzględniać w projektach zagospodarowania nowych inwestycji,
 - b) ustala się nakaz sadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków tożsamyh z gatunkami tworzącymi aleję, czy szpaler,
 - c) dopuszcza się przerwanie ciągłości uzupełnienia w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu takim jak zjazd, istniejąca infrastruktura techniczna, czy przystanek komunikacji publicznej;
- 10) na rysunku planu wskazuje się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych granice obszaru zdrenowanego, dla którego należy:
 - a) uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska,
 - b) nakaz zachowania ciągłości i drożności istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) na rysunku planu wskazuje się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 14 pkt 4);
- 12) na rysunku planu wskazuje się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, granice Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Stawy Pęcickie”, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 14 pkt 5).

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach;
- 2) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) projektowane tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KP i 2KP;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) ustala się następujące zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w liczbie:
 - dla funkcji usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku,

- dla funkcji obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
- b) wskaźniki nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających powierzchni użytkowej,
- c) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
- d) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 4) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
- 6) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b), pkt 8) lit. c oraz pkt 9) lit. b,
 - b) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy,
 - d) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b) oraz lit. c),

- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej oraz na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie do celów gospodarczych wody szarej, to jest wolnej od fekalii nieprzemysłowej wody ściekowej, wytworzonej w wyniku funkcjonowania budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej tj. w procesach takich jak mycie rąk, naczyń, kąpiel bądź pranie, nadającej się w ograniczonym zakresie do powtórnego wykorzystania,
 - d) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej, z wyjątkiem przyłączy:
 - przewody grawitacyjne - nie mniej niż 200 mm,
 - przewody tłoczne – nie mniej niż 50 mm;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się ich zagospodarowanie w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, przy czym:
- a) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do występujących na obszarze planu urządzeń wodnych takich jak sieć drenarska, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 10);
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 5) oraz pkt 6),
 - b) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej lub napowietrznej;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, przy czym dopuszcza się również realizację rozwiązań indywidualnych takich jak zbiorniki na gaz płynny z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm;

- 12) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalany w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem pkt 5) oraz 6);
- 13) w zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:
 - a) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym,
 - b) dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wolnostojących wież antenowych oraz masztów antenowych;
- 14) ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się składowania odpadów oraz realizacji instalacji przetwarzania odpadów.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na całym obszarze planu z wyjątkiem terenów: WS, WSS, WSR i RU, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
- 3) Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w pkt 2) oraz w ustaleniach szczegółowych planu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi.

§ 11. W ustaleniach szczegółowych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na wybranych terenach, przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej, na cele:

- 1) związane z budową i modernizacją dróg;
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię określoną jako minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

§ 12. Dopuszcza się realizację zabudowy, w tym budowy, rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy i remontów pod warunkiem uwzględnienia zapisów określonych w ustaleniach szczegółowych, dla działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym niespełniających parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

§ 13. Dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności: pod drogi publiczne, drogi rowerowe, drogi dla pieszych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy, w tym budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz remontów i zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”;
- 2) w zagospodarowaniu wszystkich terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie dla którego obowiązują stosowne ograniczenia, nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w strefie zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych;
- 5) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Stawy Pęcickie”, dla którego obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 6) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, dla którego obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, dla którego obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, dla którego obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się zakaz lokalizowania budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZN, WS, WSs, WSr, KP, KDZ, KDD.

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

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy, w formie terenów rolnych lub terenów zieleni;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **U** - w wysokości 20%;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **RU** - w wysokości 10%;
- 3) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Na terenie usług oświaty, rekreacji i wypoczynku, oznaczonym symbolem **1U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zakresu sportu i rekreacji, usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: urządzeń budowlanych, dojść i dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów, garaży, ogrodów zimowych, stawów ozdobnych i innych zbiorników wodnych, w tym zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, wiat i altan, zieleni komponowanej, placów zabaw, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z §7 pkt 10);
- 4) na terenie 1U, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 4);
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynków gospodarczych i garaży: nie więcej niż 6 m,
 - budynków usługowych: nie więcej niż 10 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna z drogi przylegającej do obszaru objętego planem, ul. Pęcickiej;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 40,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m² oraz zgodnie z § 11.

§ 18. Na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczonym symbolem **1RU** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: urządzeń budowlanych, dojazdów i dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów, wiat i altan, zieleni komponowanej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się realizacji nowych budynków i obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 4) na terenie 1RU, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 4);
- 5) na terenie 1RU, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Stawy Pęcickie”, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 5);
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80%;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna z drogi przylegającej do obszaru objętego planem, ul. Pęcickiej;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9.

§ 19. Na terenach zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów i dojazdów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych,

zbiorników wodnych, zadrzewień, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zakazuje się realizacji budynków, obiektów służących gospodarce rolnej;
- 4) na terenie 3ZN ustala się konieczność uwzględnienia rejonów lokalizacji projektowanych rzędów drzew, zgodnie z § 7 pkt 8);
- 5) na terenach: 1ZN, 2ZN, 3ZN ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 7 pkt 10);
- 6) na wszystkich terenach ZN, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 4);
- 7) na terenie 5ZN przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Stawy Pęcickie”, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 5);
- 8) na części terenów 1ZN, 2ZN, 3ZN przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 6);
- 9) na terenach 1ZN, 2ZN oraz na części terenu 3ZN przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 7);
- 10) na terenach 1ZN, 2ZN oraz na części terenu 3ZN przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 8);
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80% powierzchni działki;
- 12) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;
- 13) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 50,0 m.

§ 20. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Utrata, oznaczonym symbolem **1WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Utrata;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: pomostów, urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;

- 4) na terenie 1WS przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 4);
- 5) na części terenu 1WS przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Stawy Pęcickie”, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 5);
- 6) na terenie 1WS przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 6);
- 7) na terenie 1WS przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 7);
- 8) na terenie 1WS przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 8);
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%;
- 10) zakazuje się osuszania i jakichkolwiek działań mogących wpłynąć niekorzystnie na równowagę hydrologiczną zbiorników wodnych, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;
- 11) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zachowanie drożności cieków,
 - b) nakazuje się utrzymanie cieków jako otwartych, przy czym dopuszcza się realizację mostów i przepustów,
 - c) nakazuje się zachowanie obudowy biologicznej skarp cieków.

§ 21. Na terenach stawów rybnych, oznaczonych symbolami: **1WSs, 2WSs** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – stawy,
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: pomostów, przepustów, grobli, budowli i urządzeń służących obsłudze stawów rybnych i zbiorników retencyjnych oraz utrzymaniu melioracji wodnych;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) na części terenów 1WSs, 2WSs przy zagospodarowaniu obszarów położonych obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 3);
- 5) na terenach 1WSs, 2WSs przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 4);

- 6) na terenach 1WSs, 2WSs przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Stawy Pęcickie”, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 5);
- 7) na części terenów 1WSs, 2WSs przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 6);
- 8) na części terenów 1WSs, 2WSs przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 7);
- 9) na części terenów 1WSs, 2WSs przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 8);
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%;
- 11) zakazuje się osuszania i jakichkolwiek działań mogących wpłynąć niekorzystnie na równowagę hydrologiczną zbiorników wodnych, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;
- 12) nakazuje się zachowanie drożności cieków;
- 13) nakazuje się zachowanie obudowy biologicznej skarp cieków.

§ 22. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych - rowów, oznaczonym symbolem **1WSr** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – rowy;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: pomostów, urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją, kładek pieszych;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 7 pkt 10);
- 5) na terenie 1WSr przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 4);
- 6) na terenie 1WSr przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 6);
- 7) na terenie 1WSr przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 7);

- 8) na terenie 1WSr przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 8);
- 9) zakazuje się osuszania i jakichkolwiek działań mogących wpłynąć niekorzystnie na równowagę hydrologiczną zbiorników wodnych, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi.

§ 23. Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: **1KP**, **2KP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczne ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 3) na terenie 2KP ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 7 pkt 10);
- 4) na części terenu 1KP przy zagospodarowaniu obszarów położonych obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 3);
- 5) na terenach: 1KP, 2KP, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 4);
- 6) na części terenów 1KP, 2KP przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 6);
- 7) na części terenów 1KP, 2KP przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 7);
- 8) na części terenów 1KP, 2KP przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 8)
- 9) szerokość ciągu komunikacji pieszo-rowerowej wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KP: 6,0 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2KP: od 2,6 do 8,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **1KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;

- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów, zgodnie z § 7 pkt 6);
- 4) ustala się konieczność uwzględnienia rejonów lokalizacji projektowanych rzędów drzew, zgodnie z § 7 pkt 8);
- 5) ustala się konieczność uwzględnienia rejonów lokalizacji projektowanych uzupełnień alei i szpalerów drzew, zgodnie z § 7 pkt 9);
- 6) ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 7 pkt 10);
- 7) na terenie 1KDZ, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 4);
- 8) na terenie 1KDZ przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 6);
- 9) na terenie 1WSr przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 7);
- 10) na terenie 1WSr przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 8).
- 11) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 18 m do 31,3 m dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonym symbolem **1KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na terenie 1KDD, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 4);
- 4) na terenie 1KDD przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Stawy Pęcickie”, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 14 pkt 5);

- 5) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 0 do 14,9 m dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

- § 26.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.
- § 27.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Michałowice.
- § 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.