

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 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 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LVIII/606/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” uchwalonego uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach, zwany dalej planem.
2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.
3. Rysunek planu w skali 1:1000 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.
7. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 oraz jej przebieg zaprezentowano w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7 w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie - dzwonnica;

- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków;
 - 6) istniejące drzewa do zachowania, w tym aleje i szpalery;
 - 7) lokalizacje projektowanych uzupełnień alei i szpalerów drzew;
 - 8) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia elementów informacyjnych.

§ 3. Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach, podjazdach do garaży oraz stanowiska w garażach, w tym podziemnych jeśli ich realizację dopuszczono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte płaszczyzny zewnętrznych ścian budynków oraz elementy kolumbariów; o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą poniżej wymienionych elementów, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) 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;
- 5) **modernizacji** - należy przez to rozumieć rodzaj robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych czy dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami; modernizacją może być: remont, przebudowa lub rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 6) **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 i kubatura oraz niekiedy również powierzchnia użytkowa, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;

- 8) **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” i 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;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie, niepowodującą przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, budynkiem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 10) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 11) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;
- 12) **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 elementy zagospodarowania takie jak: dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca do parkowania i garaże, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia terenu, zieleń komponowana i urządzenia rekreacyjne;
- 13) **zieleni komponowanej** - należy przez to rozumieć zadrzewienia oraz zieleń niską skomponowaną pod względem estetycznym.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: **1MNW-U**;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki: **1US-UK, 2US-UK**;
- 4) teren usług kultu religijnego: **1UR**;
- 5) tereny zieleni urządzonej: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 6) teren cmentarza czynnego: **1CC**;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**;
- 8) tereny dróg lokalnych: **1KDL, 2KDL, 3KDL**;

- 9) tereny dróg dojazdowych: **1KDD, 2KDD**;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR, 2KR**;
- 11) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **1KP**.

§ 5. 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem: **1KDL**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związane z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

- 2. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD** jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
- 3. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KP**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, a także łączności publicznej i sygnalizacji.
- 4. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **1US-UK**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów sportowych.
- 5. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

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

- 1) przy realizacji budynków oraz kolumbariów nakazuje się ich budowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki użyteczności publicznej oraz zagospodarowanie terenów publicznych, 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;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 4) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych na wybranych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 7) zakazuje się realizacji usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, a także usług turystyki oraz obiektów produkcyjnych i przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic;
- 8) zakazuje się realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 9) ustala się zakaz lokalizowania budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: CC, ZP, WS, KDL, KDD, KP, KR;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1MNW z zastrzeżeniem pkt 1);
- 11) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących obronie cywilnej i ochronie ludności na obszarze całego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, remont, nadbudowę i przebudowę, a także rozbudowę, przy czym:
 - a) nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących należy przeprowadzać z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym wskaźników zagospodarowania,
 - b) rozbudowę budynków istniejących należy przeprowadzać z zachowaniem ustaleń pkt 1),
 - c) remont i przebudowę budynku obejmujące elewacje należy przeprowadzać z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 17), 18), 19),
 - d) remont lub przebudowę budynków obejmujące zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzać z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 15), 16),
 - e) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków obejmującą zmianę geometrii dachu należy przeprowadzać z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 13), 14), 15), 16),
 - f) przy przebudowie budynków nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
- 13) ustala się geometrię dachów: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° w stosunku od płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie;
- 14) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 15) 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 16);

- 16) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności;
- 17) 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 18), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
- 18) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw sztucznych, w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
- 19) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą, panelami z tworzyw sztucznych, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych oraz metodą siding.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o numerach: AZP 58-65/9 i AZP 58-65/10, poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) wskazuje się następujące obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) cmentarz rzymskokatolicki wraz ze starodrzewem - decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 1468-A z dnia 20.02.1992 r.,
 - b) kościół św. Piotra i Pawła wraz z otoczeniem w promieniu 50 m, wraz z dzwonnica - decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 1075/303 z dnia 07.01.1963 r.,
 - c) park dworski - decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 1076/376 z dnia 10.03.1962 r.;
- 3) ustala się objęcie ochroną, oznaczonego na rysunku planu obiektu zabytkowego o wartościach kulturowych – dzwonnicy;
- 4) dla obiektu, o którym mowa w pkt 3) ustala się:
 - a) nakaz zachowania obiektu i jego historycznego wyglądu,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) zakaz rozbudowy,
 - d) zakaz zmiany geometrii dachu i pokrycia dachowego, z wyjątkiem zmian służących odtworzeniu historycznego wyglądu,
 - e) zakaz zmiany wielkości i usytuowania istniejących otworów okiennych i drzwiowych, w tym wykonywania nowych otworów, z wyjątkiem zmian służących odtworzeniu historycznego wyglądu budynku,
 - f) nakaz zachowania istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, przy czym dopuszcza się zmianę istniejących podziałów w celu odtworzenia historycznego wyglądu budynku,
 - g) nakaz zachowania lub odtworzenia historycznego detalu architektonicznego.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg;
- 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 ochronę drzew oznaczonych na rysunku planu jako istniejące drzewa do zachowania, w tym aleje i szpalery, przy czym w przypadku konieczności usunięcia drzewa zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia, ustala się nakaz uzupełnienia usuniętego drzewa, poprzez sadzenie drzew w gruncie oraz stosowanie drzewa gatunku identycznego co drzewo usunięte lub o podobnym charakterze i pokroju;
- 5) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, innych istniejących drzew i ustala się następujące zasady ich ochrony:
 - a) nakazuje się zachowanie drzew stanowiących zieleń ogrodową i przydomową na terenach zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się usuwanie drzew na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza w sytuacjach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 6) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, lokalizacji projektowanych uzupełnień alei i szpalerów drzew poprzez nakaz uzupełniania drzew w miejscach, gdzie brak jest ciągłości alei i szpalerów poprzez nasadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków identycznych z tworzącymi szpaler, aleję lub o podobnym charakterze i pokroju;
- 7) ustala się kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MNW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 1US-UK, 2US-UK - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) 1ZP, 2ZP, 3ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) na rysunku planu wskazuje się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 11 pkt 3);
- 9) na rysunku planu, wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 11 pkt, 4);

- 10) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m i 150 m, dla których obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 11 pkt 5);
- 11) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie sieci drenarskiej i ustala się 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;
- 12) na rysunku planu, wskazuje się pas szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, w którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z położenia w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określone w przepisach odrębnych, w tym zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych.

§ 9. 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 możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, przy czym dla dojazdów oraz dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych, ustala się:
 - a) możliwość wydzielania dojazdów i dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m,
 - b) na nowo realizowanych dojazdach i drogach wewnętrznych, w wypadku ich nieprzelotowego zakończenia nakaz, na ich końcu, realizacji placów do zawracania, przy czym ustala się, że wymiary tych placów nie mogą być mniejsze niż 12,5 m na 12,5 m,
 - c) możliwość realizacji dojazdów i dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnym bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
 - d) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 3) ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w liczbie:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu lub budynku,
 - b) dla niewymienionych w lit. a) funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali,

- c) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
- d) wskaźniki określone w lit. a) oraz b) nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami niezmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług,
- e) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania:
 - dla terenu 1ZP, na terenie sąsiadującym położonym poza obszarem planu i stanowiącym dalszą część zabytkowego parku,
 - dla terenów: 2ZP, 3ZP, 1CC na terenie 1UR,
 - dla funkcji usługowej realizowanej na terenie 1MNW-U na terenie drogi 2KDL,
- f) ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 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 modernizację, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji z zastrzeżeniem pkt 4), oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz nowych wolnostojących urządzeń odnawialnych źródeł energii;
- 6) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji biogazowni.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2), ust. 3 pkt 2) oraz ust. 4 pkt 4);
- 2) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody poza strefami sanitarnymi od cmentarza oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się średnicę przewodów wodociągowych niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 80 mm;

- 4) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wolnej od fekaliów, nieprzemysłowej wody ściekowej wytwarzanej w wyniku funkcjonowania budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej tj. w procesach takich jak mycie naczyń, kąpiel bądź pranie, nadającej się w ograniczonym zakresie do powtórnego wykorzystania;
 - 3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej niebędących przyłączami:
 - a) przewody grawitacyjne - nie mniej niż 200 mm,
 - b) przewody tłoczne – nie mniej niż 50 mm.
 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do rowów przydrożnych, sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych
 - 5) na obszarze objętym planem występują urządzenia takie jak rowy oraz sieć drenarska, dla których obowiązują ustalenia § 8 pkt 11).
 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 5 i 6;
 - 2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie:
 - a) wewnętrznej i napowietrznej na terenach: ZZP, 2US-UK,
 - b) wyłącznie wewnętrznej na pozostałych terenach.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 32 mm.

7. 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5 i 6, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji nowych wolno stojących wież antenowych oraz masztów antenowych.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 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 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;
- 4) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach stref ochrony sanitarnej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu, określone w przepisach odrębnych.

§ 12. 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.
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 ust. 2 pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację pieszo-rowerową i drogi.

§ 13. 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) publiczne, a w szczególności pod drogi publiczne, drogi rowerowe, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, drogi dla rowerów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 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.

§ 14. Dopuszcza się realizację zabudowy, w tym budowę, rozbudowę, nadbudowę, a także przebudowę oraz remonty, pod warunkiem uwzględnienia przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dla działek budowlanych nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 2) które powstały po uchwaleniu planu w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności pod: drogi publiczne, drogi rowerowe, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, drogi dla rowerów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny zieleni oraz sportowe i rekreacyjne.

§ 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 oraz w formie terenów zieleni;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych,
 - b) obiektów związanych z przeznaczeniem terenu, w tym pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych, obiektów związanych z organizacją imprez okolicznościowych i sezonowych, w tym urządzeń i obiektów administracyjno-technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych, pawilonów gastronomicznych i obiektów kontenerowych, na terenach: **1US-UK, 2US-UK, 1UR, 1ZP, 2ZP, 3ZP** nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 1MNW-U, 1US-UK, 2US-UK, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1UR, 1CC - w wysokości 30%;

- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Na terenie oznaczonym symbolem **1MNW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7);
- 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²;
- 5) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, budynków gospodarczych i garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni komponowanej;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) na części terenu **1MNW**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/9, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1);
- 8) na części terenu **1MNW**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,3,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 15 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;

- 11) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 pkt 3), przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL – ul. Parkowa oraz publicznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD - ul. Wąskiej położonej poza obszarem planu.

§ 18. Na terenach oznaczonych symbolami: **2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7);
- 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²;
- 5) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, budynków gospodarczych i garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni komponowanej;
- 6) na terenach 2MNW i 3MNW dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) na części terenów **2MNW, 3MNW**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 8) na części terenu **4MNW** oraz na terenach **5MNW i 6MNW** ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 8 pkt 11);
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 15 m;

- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 11) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9, przy czym ustala się następującą obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **2MNW**: z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR,
 - b) terenu **3MNW**: z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 2KDL, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR oraz ul. Wąskiej położonej poza obszarem planu,
 - c) terenu **4MNW**: z ul. Parkowej położonej poza obszarem planu oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR,
 - d) terenu **5MNW**: z publicznej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR,
 - e) terenu **6MNW**: z publicznej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL.

§ 19. Na terenie oznaczonym symbolem **1MNW-U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7);
- 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych;
- 5) nakazuje się lokalizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 7) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni komponowanej;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 9) na terenie **1MNW-U**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/9, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1);
- 10) na części terenu **1MNW-U**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 11) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,3,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 15 m;

12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;

13) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 pkt 3), przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 2KDL oraz publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD - ul. Wąskiej.

§ 20. Na terenie oznaczonym symbolem **1US-UK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7);
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, placów zabaw, zieleni komponowanej;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) na części terenu **1US-UK**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,8,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 28m;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 8) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 pkt 3), przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg lokalnych, oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL.

§ 21. Na terenie oznaczonym symbolem **2US-UK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7);
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, placów zabaw, zieleni komponowanej;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) na części terenu **2US-UK**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/10, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1);
- 6) na terenie **2US-UK** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów, zgodnie z § 8 pkt 4);
- 7) na terenie **2US-UK**, położonym w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu , ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3);
- 8) na części terenu **2US-UK**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 6%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 25 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 11) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 pkt 3), przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 22. Na terenie oznaczonym symbolem **1UR** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego, a w szczególności kościoła, plebanii i innych obiektów sakralnych;
- 2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7);
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów

i urządzeń infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni komponowanej;

- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) na części terenu **1UR**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/10, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1);
- 6) na terenie **1UR**, przy zmianach w zagospodarowaniu w zakresie obiektu zabytkowego o wartościach kulturowych – dzwonnicy, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 3) i § 7 pkt 4);
- 7) na terenie **1UR**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 2);
- 8) na terenie **1UR** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów, zgodnie z § 8 pkt 4);
- 9) na terenie **1UR** ustala się konieczność uwzględnienia lokalizacji projektowanych uzupełnień alei i szpalerów drzew zgodnie z § 8 pkt 6);
- 10) na terenie **1UR**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3);
- 11) na terenie **1UR**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 12) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków z wyjątkiem kościoła i dzwonnicy: 8 m,
 - kościoła i dzwonnicy: 18 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 30 m;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 14) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 pkt 3), przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, a w szczególności: parków, zieleńców, placów zabaw;

- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 8 m
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, altan, terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej;
- 5) na części terenu **2ZP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/10, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1);
- 6) na terenie **1ZP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 2);
- 7) na terenie **3ZP** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów zgodnie z § 8 pkt 4);
- 8) na terenach: **1ZP, 2ZP, 3ZP**, położonych w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3);
- 9) na części terenów: **1ZP, 2ZP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 4);
- 10) na terenie **3ZP** oraz na części terenów: **1ZP, 2ZP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 11) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9, przy czym ustala się następującą obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów **1ZP** i **3ZP**: z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL oraz z publicznego terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem 1KP;
 - b) terenu **2ZP**: z publicznego terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem 1KP oraz z ul. Parkowej poprzez teren komunikacji pieszo-jezdnej położony poza obszarem planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1CC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków, przy czym dopuszcza się realizację kolumbariów;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budowli i urządzeń związanych z funkcjonowaniem cmentarza, dojść i dojazdów, dróg dla pieszych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;

- 4) na części terenu **1CC**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/10, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1);
- 5) na części terenu **1CC**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 2);
- 6) na terenie **1CC** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów, zgodnie z § 8 pkt 4);
- 7) na terenie **1CC** położonym w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3);
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie:
 - kolumbariów: 2,5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5%,
- 9) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL poprzez teren 1UR oraz z publicznego terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem 1KP.

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych, a w szczególności rowy, stawy i inne zbiorniki wodne;
- 2) zakazuje się realizacji budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 8 m
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: pomostów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zieleni komponowanej;
- 5) zakazuje się osuszania i jakichkolwiek działań mogących wpłynąć niekorzystnie na równowagę hydrologiczną zbiorników wodnych i rowów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;
- 6) na terenach **3WS i 4WS** ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 8 pkt 11);
- 7) na terenie **1WS** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3);

- 8) na terenie **1WS**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 2);
- 9) na terenie **1WS** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 4);
- 10) na części terenu **1WS**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, przystanków, infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na części terenu **1KDL**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/10, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1);
- 4) na części terenu **2KDL**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/9, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1);
- 5) na terenie **1KDL** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów, zgodnie z § 8 pkt 4);
- 6) na terenie **3KDL** ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 8 pkt 11);
- 7) na części terenu **1KDL**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3);
- 8) na części terenów: **1KDL, 2KDL**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 12 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 10) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu:
 - a) drogi **1KDL**: od 12,0 m do 39,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2KDL**: od 9,9 m do 18,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi **3KDL**: 12,0 m.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na całych terenach **1KDD**, **2KDD**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/9, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1);
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 12 m;
- 5) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu:
 - a) drogi **1KDD**: od 0 m do 2,3 m, dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2KDD**: od 1,5 m do 11,9 m, dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Na terenach oznaczonych symbolami: **1KR**, **2KR** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na części terenu **2KR** ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 8 pkt 11);
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 6 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu:
 - a) drogi **1KR**: od 8,0 m do 12,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2KR**: od 8,3 m do 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Na terenie oznaczonym symbolem **1KP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, zieleni komponowanej;
- 3) na terenie **1KP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 2);
- 4) na terenie **1KP** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów, zgodnie z § 8 pkt 4);

- 5) na terenie **1KP**, położonym w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3);
- 6) na części terenu **1KP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 4);
- 7) na części terenu **1KP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 6 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 9) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu: 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

- § 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.
- § 31.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Michałowice.
- § 32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.