

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Michałowice obszaru "Pęcice, Sokołów", obejmującego tereny położone w wieś Pęcice i wieś
Sokołów – część A

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.), w wykonaniu uchwały Nr XI/115/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Pęcice, Sokołów”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice i wieś Sokołów, zmienionej uchwałą Nr III/15/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2024 r. oraz uchwałą Nr XVI/164/2025 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 października 2025 r., 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Pęcice, Sokołów” – część A, zwany dalej planem.
2. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. 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.
5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
6. 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. 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) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) rejony projektowanych rzędów drzew;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków;
- 7) granice stref ochrony ekspozycji zabytków;
- 8) strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 9) strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym;
- 10) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 11) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

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

§ 3. Ilekroć 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° w stosunku od płaszczyzny poziomej;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12° w stosunku od płaszczyzny poziomej;
- 3) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach i podjazdach oraz stanowiska w garażach, w tym podziemnych;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte płaszczyzny zewnętrznych ścian budynków; o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą poniżej wymienionych elementów, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykroczać 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;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym zagospodarowanie terenu związane z przeznaczeniem podstawowym nie może być mniejsze niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **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);
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 13) **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;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką lub lokalem, do których prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 15) **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;
- 16) **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;

- 17) **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 komponowana, w tym ogrodowa i przydomowa oraz urządzenia rekreacyjne;
- 18) **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: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: **1MNU, 2MNU;**
- 3) teren infrastruktury technicznej: **1IT;**
- 4) tereny rolne i zieleni nieurządzonej: **1R/ZN, 2R/ZN, 3R/ZN, 4R/ZN, 5R/ZN, 6R/ZN;**
- 5) tereny zieleni: **1ZN, 2ZN, 3ZN;**
- 6) tereny zieleni urządzonej: **1ZP, 2ZP, 3ZP;**
- 7) tereny zieleni rekreacyjnej i sportu: **1ZR, 2ZR;**
- 8) teren nieczynnego cmentarza: **1ZC;**
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej: **1KDZ;**
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **1KDL, 2KDL, 3KDL;**
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **1KDD, 2KDD, 3KDD;**
- 12) teren ciągu pieszo-rowerowego: **1KP;**
- 13) tereny dróg wewnętrznych: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW.**

§ 5. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD** 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 tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KDZ, 1KDL**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związane z

wydziałaniem 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 zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP**, **3ZP** jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związane z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: parki, ciągi piesze, place, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę.
4. Wyznacza się teren nieczynnego cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**, jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związany z opieką nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
5. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **1IT**, jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związanym z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę.
6. 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) 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;
- 4) zakazuje się realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 5) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 8) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności 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;
- 9) 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, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 10) dopuszcza się budowę obiektów, urządzeń i budynków służących obronie cywilnej i ochronie ludności na obszarze całego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) 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 budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym wskaźników zagospodarowania,
 - b) rozbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń § 6 pkt 5),
 - c) remont i przebudowę budynku obejmujące elewacje należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 6), 7), 8),
 - d) remont, przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 4), 5),
 - e) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynku obejmujące zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 2), 3), 4), 5),
 - f) przy przebudowie budynku nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
- 2) 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;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 4) ustala się pokrycie głównych połaci dachowych dachów spadzistych: blachodachówką, blachą „na rąbek” lub „na podwójny rąbek”, dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności;
- 6) 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 7), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
- 7) 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;

- 8) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą, panelami z tworzyw sztucznych, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych, oraz metodą siding.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu obszary stanowisk archeologicznych wpisane do rejestru zabytków pod numerami C-83 (decyzja z dnia 15.01.1973 r., nr ew. AZP 58-65/3) i C-111 (decyzja z dnia 26.03.1975 r., nr ew. AZP 58-65/4), w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 2) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o numerach AZP: 58-65/1, 58-65/2, 58-65/3 (fragment), 58-65/9, 58-65/23, 58-65/24 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,
- 3) wskazuje się cmentarz wojenny - decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 1467-A z dnia 20.02.1992 r., objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 4) wprowadza się strefy ochrony ekspozycji zabytków, wskazane na rysunku planu, w granicach których ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m,
 - c) nakaz zagospodarowania terenów w sposób zapewniający wgląd widokowy, zgodnie ze wskazaną na rysunku planu osią widokową,
 - d) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego cmentarza wojkowego, w szczególności od strony drogi 1KDZ,
 - e) zachowanie obszaru zabytkowego cmentarza wojennego jako dominanty przestrzennej poprzez zachowanie wyniesienia obszaru cmentarza względem bezpośredniego otoczenia oraz podkreślenie osi widokowej elementami niskiej zieleni urządzonej i elementami zagospodarowania,
 - f) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego w Pęcicach zlokalizowanego przy zachodniej granicy obszaru objętego planem.

§ 9. 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 z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem: inwestycji z

zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej, 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) ustala się kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) **ZP, ZR** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów istniejących drzew i ustala się następujące zasady ich ochrony:
 - a) nakazuje się zachowanie drzew stanowiących zieleń ogrodową i przydomową na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dopuszcza się usuwanie drzew na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza w sytuacjach zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 5) wyznacza się, na rysunku planu oznaczeniem graficznym, rejony projektowanych rzędów drzew i ustala się następujące zasady ich realizacji:
 - 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, a zwłaszcza takim jak zjazd, przystanek komunikacji publicznej, dojazd pożarowy, czy istniejąca infrastruktura techniczna;
- 6) na rysunku planu wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, przy czym dla elementów tych ustala się:
 - a) 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, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dopuszcza się modernizację oraz miejscowe przykrycia rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w celu urządzenia dojazdu do posesji;

- 7) 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 § 12 pkt 7);
- 8) 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) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach strefy ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza 150 m, dla której obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 12 pkt 8).

§ 10. 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 i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, przy czym dla dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych, ustala się:
 - a) możliwość wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m,
 - b) na nowo realizowanych 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 dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych 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 zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług: nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu,
 - dla terenów zieleni rekreacyjnej i sportu: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu,

- dla terenów zieleni urządzonej: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na terenie 1ZP,
 - dla terenu nieczynnego cmentarza: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - dla terenu infrastruktury technicznej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- b) dla niewymienionych w lit. a) funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - c) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca parkingowe dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
 - d) wskaźniki określone w lit. a) i lit. b) nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług,
 - e) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, i terenu nieczynnego cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC, na terenach sąsiadujących dróg publicznych,
 - f) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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 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, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych 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 wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie;
- 6) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
- 7) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji biogazowni;

- 8) dopuszcza się zachowanie istniejącej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 30 m.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2), ust. 3 pkt 3) oraz ust. 4 pkt 4);
- 2) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody poza strefą sanitarną od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy;
- 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 do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2) oraz pkt 3);
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie do celów gospodarczych wody szarej, to jest wolnej od fekaliiów 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,
- 4) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej, z wyjątkiem przyłączy:
 - 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 odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) z terenów nie wymienionych w pkt 1) i pkt 2) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 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 § 9 pkt 6).
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 zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5), 6), 7);
 - 2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, 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), 6), 7), 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, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym na terenach oznaczonych symbolami MN i MNU, z wyjątkiem terenu 2MNU, zakazuje się realizacji wolnostojących 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 składowania odpadów oraz realizacji instalacji przetwarzania odpadów.

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

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi:
 - a) strefę od linii elektroenergetycznej 110 kV oznaczoną jako „strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasem technologicznym”: o szerokości 19,0 m w obie strony licząc od osi linii,

- b) strefę od linii elektroenergetycznej 220 kV oznaczoną jako „strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym” o szerokości 25,0 m w obie strony licząc od osi linii;
- 2) w strefach, o których mowa w pkt 1) obowiązują następujące ustalenia:
- a) prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować w zgodzie z ustaleniami planu i w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego i z zakresu elektroenergetyki,
 - b) zakazuje się realizacji budynków,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów, sadzenia drzew pod linią i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - d) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej w strefie potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym, o ile działania takie nie spowodują zwiększenia poziomów oddziaływań pól elektromagnetycznych; realizacja takiej inwestycji nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach,
 - e) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii 220 kV oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu, o ile działania takie nie spowodują zwiększenia poziomów oddziaływań pól elektromagnetycznych; realizacja takich inwestycji w strefie potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach,
 - f) dopuszcza się możliwość rozmieszczania słupów oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w granicach strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym,
 - g) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach elektroenergetycznych;
- 3) na rysunku planu wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia, w granicach której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia całego obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zagospodarowaniu części terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”;
- 7) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w strefie zwykłej, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych;
- 8) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicy strefy ochrony sanitarnej 150 m od czynnego cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu, określone w przepisach odrębnych.

§ 13. 1. Wyznacza się, na rysunku planu, granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Na obszarze planu, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami R/ZN, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) kąt położenia granic działki 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 oraz w ustaleniach szczegółowych planu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi.

§ 14. 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.

§ 15. 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 położonych poza obszarem wymagającym przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
- 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;

- 3) które powstały po uchwaleniu planu i położone są poza wyznaczonym obszarem wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości i powstały w wyniku wydzielenia związanego z procedurą scalania i podziałów nieruchomości oraz zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów.

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

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni, a na terenie ZZP, dla istniejącej zabudowy na działce nr 245, dopuszcza się również zachowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych,
 - b) przekryć namiotowych, urządzeń rozrywkowych, obiektów kontenerowych lokalizowanych na terenach 1ZP i 3ZP na czas organizowanych na tych terenach tymczasowych wydarzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu, nie dłużej jednak niż na 180 dni.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNU, ZR** - w wysokości 30%;
- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **1MN**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia i dojazdy, parkingi, garaże, w tym podziemne, budynki gospodarcze, zieleń komponowana, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, place zabaw;
- 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 4) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 5) na części terenu należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi klasy lokalnej **1KDL** – ul. Parkowa, oraz publicznej drogi klasy dojazdowej **1KDD** – ul. Wąska;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
 - a) powierzchnia działki:
 - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - nie mniej niż 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego dwulokalowego,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z § 14 i § 15, przy czym:
 - a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - b) 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego.

§ 19. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi

dla pieszych i rowerów, dojścia i dojazdy, parkingi, garaże, w tym podziemne, budynki gospodarcze, zieleń komponowana, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, place zabaw;

- 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 4) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) na terenie **15MN** oraz na części terenów **2MN, 3MN, 5MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 16MN, 17MN** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 6) na części terenów **2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 16MN, 17MN** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2) związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) na terenach **3MN, 4MN, 9MN, 10MN, 15MN, 16MN, 17MN** oraz na części terenów **2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 11MN, 12MN** w granicach obszarów scaleń i podziałów obowiązują zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z pkt 12 oraz § 13;
- 8) na części terenu **11MN**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony sanitarnej 150 m od czynnego cmentarza, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 8);
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 20%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **2MN** z publicznych dróg klasy dojazdowej **2KDD, 3KDD**, drogi wewnętrznej **1KDW**,

- b) terenu oznaczonego symbolem **3MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **2KDD** oraz dróg wewnętrznych **10KDW** i **11KDW**,
 - c) terenu oznaczonego symbolem **4MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **2KDD** oraz dróg wewnętrznych **10KDW** i **11KDW**,
 - d) terenu oznaczonego symbolem **5MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **2KDD** oraz dróg wewnętrznych **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**,
 - e) terenu oznaczonego symbolem **6MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **2KDD** oraz dróg wewnętrznych **2KDW** i **3KDW**,
 - f) terenu oznaczonego symbolem **7MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **3KDD** oraz dróg wewnętrznych **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**,
 - g) terenu oznaczonego symbolem **8MN** z dróg wewnętrznych **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**,
 - h) terenu oznaczonego symbolem **9MN** z publicznej drogi dojazdowej **3KDD** i dróg wewnętrznych **5KDW**, **6KDW**,
 - i) terenu oznaczonego symbolem **10MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **3KDD** oraz dróg wewnętrznych **5KDW**, **6KDW**,
 - j) terenu oznaczonego symbolem **11MN** z publicznych dróg klasy dojazdowej **1KDD** – ul. Wąska, **3KDD** oraz drogi wewnętrznej **7KDW**,
 - k) terenu oznaczonego symbolem **12MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **3KDD** z drogi wewnętrznej **7KDW**,
 - l) terenu oznaczonego symbolem **13MN** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KDL** – ul. Wąska i dróg wewnętrznych **7KDW**, **8KDW**,
 - m) terenu oznaczonego symbolem **14MN** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KDL** – ul. Wąska i drogi wewnętrznej **8KDW**,
 - n) terenu oznaczonego symbolem **15MN** z drogi wewnętrznej **9KDW**,
 - o) terenu oznaczonego symbolem **16MN** z drogi wewnętrznej **9KDW**,
 - p) terenu oznaczonego symbolem **17MN** z drogi wewnętrznej **10KDW**;
- 11) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
- a) powierzchnia działki:
 - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - nie mniej niż 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego dwulokalowego,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z § 14 i § 15, przy czym:

- a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
- b) 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego.

§ 20. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami **1MNU** i **2MNU**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia i dojazdy, parkingi, garaże, w tym podziemne, budynki gospodarcze, zieleń komponowana, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, place zabaw;
- 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 400 m²;
- 7) na terenie **2MNU** oraz części terenu **1MNU** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 20%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem anten i masztów telekomunikacyjnych;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **1MNU** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KDL** – ul. Wąska,

- b) terenu oznaczonego symbolem **2MNU** z publicznej drogi klasy lokalnej **3KDL** – ul. Źródłana oraz drogi wewnętrznej **9KDW**;
- 10) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
- a) powierzchnia działki:
 - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - nie mniej niż 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego dwulokalowego,
 - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego;
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z § 14 i § 15, przy czym:
- a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - b) 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego dwulokalowego,
 - c) 2000 m² dla jednego budynku usługowego.

§ 21. Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym symbolem **1IT**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej, w tym zabudowy związanej z funkcjonowaniem ujęcia wody;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia i dojazdy, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, zieleń komponowana, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne;
- 3) na terenie wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, w której obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na terenie wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi klasy lokalnej **3KDL** – ul. Źródlanej,
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m² oraz zgodnie z § 14 i § 15.

§ 22. Na terenach rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolami **1R/ZN, 2R/ZN, 3R/ZN, 4R/ZN, 5R/ZN, 6R/ZN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne, zielenie nieurządzone;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktura techniczna związana z gospodarką rolną, dojścia i dojazdy, zbiorniki retencyjne, doły chłonne, zbiorniki wodne;
- 3) zakazuje się realizacji budynków oraz obiektów budowlanych służących gospodarce rolnej;
- 4) na terenach **4R/ZN, 5R/ZN, 6R/ZN** oraz na częściach terenów **1R/ZN, 2R/ZN**, wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 5) na terenie **1R/ZN** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 6) na części terenu oznaczonego jako **6R/ZN** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2) związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) na terenie oznaczonym jako **1R/ZN** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7) związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 10 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, ławki, siedziska, stoły piknikowe, place zabaw;
- 3) zakazuje się realizacji budynków oraz obiektów służących gospodarce rolnej;
- 4) na części terenów **1ZN, 3ZN** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 5) na części terenu **1ZN** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 6) na części terenu **1ZN** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2) związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) na terenach oznaczonych jako **1ZN, 2ZN** oraz na fragmencie terenu **3ZN** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7) związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 8) na terenie **2ZN** oraz części terenów **1ZN** oraz **3ZN** obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami **1ZN** i **2ZN** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 1) i pkt 2);
- 10) na terenach oznaczonych symbolami **1ZN** i **2ZN** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 3);
- 11) na terenach **1ZN** oraz **2ZN** wyznacza 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;
- 12) na terenach **1ZN, 2ZN** należy uwzględnić rejon projektowanych rzędów drzew;
- 13) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 10 m;
- 14) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m²,

b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia, zieleni komponowana, ogródki jordanowskie, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, place zabaw;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) na terenie **2ZP** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontu i przebudowy;
- 5) na części terenu **2ZP** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 6) na terenie oznaczonych jako **1ZP** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7) związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) na terenie **3ZP** oraz części terenów **1ZP**, **2ZP** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 8) na terenie **1ZP** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2) dotyczące związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) na terenie **3ZP** oraz części terenów **1ZP** i **2ZP** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 4) dotyczące stref ochrony ekspozycji zabytków;
- 10) na terenie **1ZP** wyznacza 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;
- 11) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 10 m;
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **1ZP** z publicznej drogi klasy zbiorczej **1KDZ**,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **2ZP** z publicznej drogi klasy lokalnej **1KDL** – ul. Parkowa oraz z publicznych dróg klasy dojazdowej **1KDD** – ul. Wąska i **2KDD**,

- c) terenu oznaczonego symbolem **3ZP** z publicznej drogi klasy lokalnej **1KDL** – ul. Parkowa oraz publicznej drogi klasy dojazdowej **1KDD** – ul. Wąska.

13) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;

14) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:

- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m.

§ 25. Na terenach zieleni rekreacyjnej i sportu, oznaczonych symbolami **1ZR** i **2ZR**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona;
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia, zieleni komponowana, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, zwłaszcza: boiska, korty tenisowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, place zabaw;

3) na części terenów **1ZR** i **2ZR** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);

4) na części terenu **1ZR** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;

5) na części terenów **1ZR**, **2ZR** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2) związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;

6) na terenie **1ZR** i części terenu **2ZR** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7) związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

7) na części terenu **2ZR** obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
- e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami **1ZR** i **2ZR** z publicznej drogi klasy zbiorczej **1KDZ** oraz publicznej drogi klasy lokalnej **3KDL** – ul. Źródlanej;
- 10) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m.

§ 26. Na terenie nieczynnego cmentarza, oznaczonego symbolem **1ZC**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren nieczynnego zabytkowego cmentarza wojennego;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojścia, zielen komponowana, oświetlenie, ławki;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) na terenie należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 5) na terenie należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7) związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) na terenie należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 3) dotyczące cmentarza wojskowego wpisanego do rejestru zabytków oraz § 8 pkt 4) dotyczącego stref ochrony ekspozycji zabytków;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną z publicznej drogi klasy zbiorczej **1KDZ**;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11,
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanki, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, zieleń komponowana, studnie i doły chłonne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe;
- 3) na części terenu należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 4) na części terenu należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2) związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) na części terenu wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 6) na terenie należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7) związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 0 m do 21,1 m dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanki, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, zieleń komponowana, studnie i doły chłonne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe;
- 3) na części terenów **1KDL** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 4) na częściach terenów **2KDL i 3KDL** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2) związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) na części terenów **1KDL, 3KDL** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 6) na części terenów **1KDL i 3KDL** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7) związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:

- a) na terenie oznaczonym symbolem **1KDL** – ul. Parkowa, od 7,3 m do 18,5 m dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) na terenie oznaczonym symbolem **2KDL** – ul. Wąska, od 5,6 m do 16 m dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- c) na terenie oznaczonym symbolem **3KDL** – ul. Źródlana, od 12 m do 22,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanki, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, zieleń komponowana, studnie i doły chłonne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe;
- 3) na częściach terenów **2KDD, 3KDD** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 4) na części terenu **1KDD** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 5) na częściach terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD**, należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2) związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) na terenie **2KDD** oraz części terenu **3KDD** w granicach obszarów scaleń i podziałów obowiązują zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z § 13;
- 7) na części terenu **1KDD**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony sanitarnej 150 m od czynnego cmentarza, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 8);
- 8) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) na terenie, oznaczonym symbolem **1KDD** – ul. Wąska, od 5,8 m do 10,4 m dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenach, oznaczonych symbolami **2KDD i 3KDD**, 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Na terenie ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem **1KP**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: zieleń komponowana, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, ławki, siedziska;

- 3) na części terenu przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 1) i pkt 2);
- 4) na części terenu przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 3);
- 5) na terenie należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7) związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 6) na terenie wyznacza 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;
- 7) na terenie obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, zieleń komponowana, doły chłonne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na fragmentach terenów **1KDW, 3KDW, 5KDW, 7KDW, 10KDW**, należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2) związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) na terenie **9KDW** oraz części terenów **1KDW, 7KDW, 8KDW, 10KDW** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 5) na terenach **5KDW, 6KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW** i na fragmentach terenów **1KDW, 2KDW, 4KDW**, w granicach obszarów scaleń i podziałów obowiązują zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z § 13;
- 6) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) na terenach, oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW**, 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie, oznaczonym symbolem **8KDW**, od 7 m do 7,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Michałowice.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy Michałowice