

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Michałowice obszaru "Regulska"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i 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), w wykonaniu uchwały Nr XX/196/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły”, 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 obszaru „Regulska”, zwany dalej planem.
2. Rysunek planu w skali 1:1000 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 pas 7 w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) tymczasowa strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 5) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym;
- 6) projektowane rzędy drzew;
- 7) zwymiarowane odległości w metrach;
- 8) 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°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach, oraz stanowiska w garażach;
- 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 lub przebudowa, a w przypadku budynków również rozbudowa i 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 wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - 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, z zastrzeżeniem, że wysunięcia te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oraz muszą spełniać warunki określone w § 11 pkt 2) lit. b) tiret drugie;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony, i zapewnia naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje

się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych oraz na płytach ażurowych;

- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) **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);
- 11) **terenie** – 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;
- 12) **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;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 14) **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;
- 15) **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;
- 16) **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, zielen komponowana i urządzenia rekreacyjne.

§ 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: **1.MN, 2.MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: **1.MNU**;
- 3) tereny zabudowy usługowej: **1.U, 2.U**;
- 4) teren komunikacji kolejowej: **1.KK**;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego: **1.KDGP**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **1.KDL, 2.KDL**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD**.

§ 5. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

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

3. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **1.KK**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związany z wydzielaniem gruntów pod linie kolejowe oraz ich budową i utrzymaniem.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie 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 lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem zapisów pkt 5);
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 9) 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;
- 10) 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.

§ 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) przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 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° 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: blachą „na rąbek” lub „na podwójny rąbek”, dachówką ceramiczną lub materiałami

- dachówkopodobnymi, w paletcie 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 PCV, w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
 - 8) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych, przy czym dla obiektów usługowych lokalizowanych na terenach U i MNU dopuszcza się stosowanie systemowych płyt warstwowych wykończonych blachą stalową lub aluminiową o drobnym ryflowaniu w kolorach zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6).

§ 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 z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem: garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej oraz inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) 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, U** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym bądź czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) wyznacza się, na rysunku planu oznaczeniem graficznym, projektowane rzędy 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;
- 5) 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 i roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zachowania rowu położonego na terenie **3.KDD**, przy czym dopuszcza się jego modernizację oraz miejscowe przykrycia, zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w celu zagospodarowania drogi,
 - c) na terenie **2.KDL** dopuszczenie modernizacji rowu lub jego całkowitego przykrycia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 że droga oznaczona symbolem **1.KDGP** nie może być wykorzystywana do bezpośredniej obsługi działek przylegających do jej pasa drogowego, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną istniejących działek budowlanych sąsiadujących z drogą **1.KDGP** na dotychczasowych warunkach;
- 3) ustala się możliwość realizacji, na terenie drogi **2.KDL**, bezkolizyjnego przejazdu przez tory kolejowe;
- 4) ustala się zachowanie terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KK** wraz z możliwością: remontu, przebudowy, modernizacji i rozbudowy urządzeń i obiektów komunikacji szynowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach z wyłączeniem terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego symbolem **1.KK** 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 10,0 m na terenach **U** oraz nie mniejszej niż 8,0 m na terenach **MN** i **MNU**,
 - 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;
- 6) 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 obiektów administracji publicznej i biur: nie mniej niż 2,5 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²: nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla usług handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - 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,
 - 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) i lit. b) nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług, a w przypadku usług handlu – powierzchni sprzedaży,
 - e) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - f) ustala się realizację miejsc parkingowych 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 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) i pkt 6) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 30 m;
 - 6) na terenie **1.KDGP** zakazuje się realizacji nowych elementów sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi;
 - 7) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
 - 8) 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 3) oraz ust. 4 pkt 4);
 - 2) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody 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 wody szarej, to jest wody zużytej w wyniku funkcjonowania budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej, z wyłączeniem wody zużytej w wyniku ludzkiego metabolizmu;
 - 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, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej lub 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) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów innych niż tereny komunikacji kolejowej na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
 - 6) na przedmiotowym terenie występują urządzenia takie jak: rowy oraz sieć drenarska; nakazuje się zachowanie ciągłości istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7) i 8);
 - 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;
 - 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 odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7) i 8), 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.
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.

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

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi:
 - a) tymczasową strefę dla linii WN 110 kV oznaczoną jako „tymczasowa strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasem technologicznym”: o szerokości 19,0 m w obie strony licząc od osi linii,
 - b) strefę dla linii NN 220 kV oznaczoną jako „strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej 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:
 - budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - realizacji takich elementów budynków jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, schody zewnętrzne,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów, sadzenia drzew pod linią i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - d) zakazuje się realizacji miejsc parkingowych w częściach strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV nie objętej nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - e) 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,
 - f) 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,

- g) 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,
 - h) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach elektroenergetycznych;
- 3) wskazuje się na rysunku planu granice strefy ograniczeń od obszaru kolejowego, w której obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, a w szczególności ograniczenia dotyczące sytuowania budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywania robót ziemnych;
 - 4) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”;
 - 5) na rysunku planu wskazuje się granicę strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, w granicach której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 6) 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;
 - 7) w zagospodarowaniu wszystkich terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) w zagospodarowaniu wszystkich 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.

§ 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: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 40° do 140°.

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.

§ 13. W ustaleniach szczegółowych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na wybranych terenach, przy czym dopuszcza się:

- 1) wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej, na cele: związane z budową dróg oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię określoną jako minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 2) realizację zabudowy na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 14. 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 rolnych oraz terenów zieleni;
- 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, nie dłużej niż 40 lat od daty wejścia w życie planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu tymczasowej strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasem technologicznym, zgodnie § 11 pkt 2);
- 3) 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 **1.U, 2.U** na czas organizowanych na terenie tymczasowych wydarzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu, nie dłużej jednak niż na 7 dni oraz obiektów nietrwale związanych z gruntem takich jak stróżówki, czy portiernie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5).

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

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1.MN** i **2.MN**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz z zakresu: handlu, zdrowia, gastronomii;
- 3) ustala się zakaz realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, dojazdów i dojazdów, parkingów, garaży, w tym podziemnych, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem: **1.MN** ustala się konieczność uwzględnienia projektowanych rzędów drzew, zgodnie z § 8 pkt 4);
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **1.MN** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 1) i pkt 2);
- 7) na terenie oznaczonym symbolem **2.MN** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicy strefy ograniczeń od obszaru kolejowego ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3);
- 8) na terenie oznaczonym symbolem **1.MN** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 9) 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: 70%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych:
 -
 - nie więcej niż 3 dla budynków o dachach spadzistych o nachyleniu głównych połaci powyżej 20°,

- nie więcej niż 2 pozostałych budynków, w tym o dachach płaskich,
- f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
- g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków:
 - 12 m dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej oraz dla budynków gospodarczych i wolno stojących garaży,
 - 15 m dla budynków mieszkalnych wolno stojących;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **1.MN** z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **2.KDD, 3.KDD, 5.KDD,**
 - b) terenu oznaczonego symbolem **2.MN** z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1.KDD, 4.KDD;**
- 11) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m² oraz zgodnie z § 13;
- 14) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z § 14.

§ 17. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem **1.MNU** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu usług: handlu detalicznego, finansów, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usług rzemieślniczych i ogrodniczych, a także działalności biurowej, administracyjnej, informatycznej, teleinformatycznej, cyfrowego przechowywania i gromadzenia cyfrowych danych;
- 2) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, dojść i dojazdów, parkingów, garaży, w tym podziemnych, budynków gospodarczych, zbiorników

- retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 5) na terenie oznaczonym symbolem **1.MNU** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicy strefy ograniczeń od obszaru kolejowego ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3);
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 50%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
 - g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków:
 - 12 m dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej oraz dla budynków gospodarczych i wolno stojących garaży,
 - 15 m dla budynków mieszkalnych wolno stojących,
 - 30 m dla budynków usługowych;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **1.MNU** z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1.KDD, 4.KDD**, z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1.KDL** oraz z przylegającej drogi zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
 - 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
 - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m² oraz zgodnie z § 13;
 - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z § 14.

§ 18. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1.U**, **2.U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu usług: handlu detalicznego, finansów, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usług rzemieślniczych i ogrodniczych, a także działalności biurowej, administracyjnej, informatycznej, cyfrowego przechowywania i gromadzenia cyfrowych danych;
- 2) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, dojść i dojazdów, parkingów, garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **2.U** ustala się konieczność uwzględnienia projektowanych rzędów drzew, zgodnie z § 8 pkt 4);
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 50%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,
 - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - h) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 50 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **1.U** z publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **1.KDD** lub z publicznych dróg lokalnych, oznaczonych symbolami **1.KDL**, **2.KDL**, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **2.U** z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **2.KDD**, **3.KDD** lub z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **2.KDL**;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 800 m²,

- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m² oraz zgodnie z § 13;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z § 14.

§ 19. Na terenie komunikacji kolejowej, oznaczonym symbolem **1.KK**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, zieleni komponowanej;
- 3) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 1) i pkt 2);
- 4) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 15 m.

§ 20. Na terenie drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonym symbolem **1.KDGP**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 3%;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 22,1 m do 25,6 m, dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **2.KDL** ustala się konieczność uwzględnienia projektowanych rzędów drzew, zgodnie z § 8 pkt 4);

- 4) na terenie oznaczonym symbolem **2.KDL** dopuszcza się modernizację rowu lub jego całkowite przykrycie, zgodnie z § 8 pkt 5) lit. c);
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **2.KDL** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicy strefy ograniczeń od obszaru kolejowego ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3);
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: na terenie oznaczonym symbolem **2.KDL**: 10%;
- 7) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) drogi **1.KDL**: od 5,4 m do 7,3 m, dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2.KDL**: od 20 m do 63,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu

§ 22. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 4.KDD, 5.KDD** ustala się konieczność uwzględnienia projektowanych rzędów drzew, zgodnie z § 8 pkt 4);
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **3.KDD** ustala się konieczność zachowania rowu, zgodnie z § 8 pkt 5);
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: **3.KDD, 5.KDD** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 1) i pkt 2);
- 6) na terenach oznaczonych symbolami: **1.KDD, 4.KDD, 5.KDD** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicy strefy ograniczeń od obszaru kolejowego ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3);
- 7) na terenach oznaczonych symbolami: **3.KDD, 5.KDD** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5);
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%;
- 9) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) dróg **1.KDD, 2.KDD**: 14 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **3.KDD**: od 12,6 m do 20 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dróg **4.KDD, 5.KDD**: od 12 m do 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca
Rady Gminy Michałowice