

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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), w wykonaniu uchwały Nr XX/191/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Sokołów, Suchy Las”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las, zmienionej uchwałą nr LII/546/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 7 lutego 2023 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 „Sokołów, Suchy Las” – część A, 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 strefa 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) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) kapliczki do zachowania;
- 6) drzewa do zachowania;
- 7) grupy drzew do zachowania;
- 8) rejon lokalizacji skweru;
- 9) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 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) **miejsca parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach i podjazdach 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, 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 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 elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;

- 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 wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **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);
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **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 ogrodowa i przydomowa oraz 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: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN;**

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: **1MNU, 2MNU, 3MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: **1MNE, 2MNE, 3MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE**;
- 4) teren usług publicznych: **1UP**;
- 5) teren zieleni izolacyjnej – zadrzewienia: **1ZI**;
- 6) teren zieleni: **1ZN, 2ZN**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **1KDL, 2KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
- 9) teren ciągu pieszo-jezdnego: **1KPJ**;
- 10) teren ciągu pieszo-rowerowy: **1KP**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych: **1KDW, 2KDW, 3KDW**.

§ 5. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone symbolami: **1KPJ, 1KP, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budowę, 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 **2KDL**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związany z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budowę, 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 usług publicznych, oznaczony symbolem **1UP**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związany z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, a także wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, place, parki, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa.

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 wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU oraz MNE;

- 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 terenie 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) przebudowę lub 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 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, panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych, oraz metodą siding.

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

- 1) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego o numerze AZP: 59-64/1, poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących kapliczek wskazanych na rysunku planu na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 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, 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, MNE** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) **UP** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym bądź czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) wyznacza się, na rysunku planu oznaczeniami graficznymi, drzewa i grupy drzew do zachowania i ustala się nakaz ich zachowania oraz uwzględniania w projektowaniu zagospodarowania nowych inwestycji oraz modernizacji obiektów istniejących;
- 5) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, innych istniejących drzew i ustala się następujące zasady ich ochrony:
 - a) nakazuje się zachowanie drzew stanowiących zieleni 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;
- 6) wyznacza się rejon lokalizacji skweru i ustala się następujące zasady jego realizacji:
 - a) zagospodarowanie rejonu lokalizacji skweru należy realizować tak, aby minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosił nie mniej niż 30% powierzchni rejonu,
 - b) nakazuje się lokalizowanie roślin gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych,
 - c) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie, z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) dopuszcza się sadzenie roślinności w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację lub w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;
- 7) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie cieku naturalnego oraz takich urządzeń jak rów 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) i c),
 - b) nakaz zachowania rowu położonego na terenach **1ZN, 5MNE, 1ZI**, przy czym dopuszcza się jego modernizację oraz miejscowe przykrycia, zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w celu urządzenia dojazdu do posesji,
 - c) nakaz zachowania cieku naturalnego położonego na terenach **1ZN, 2ZN, 1KPJ, 1KP** przy czym dopuszcza się miejscowe przykrycia na terenach 1KPJ i 1KP, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) na rysunku planu, wskazuje się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 12 pkt 3);
- 9) na rysunku planu, wskazuje się pas szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych; w pasie tym 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.

§ 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 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-jezdnym bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
 - d) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 3) ustala się następujące zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: 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,
 - 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,
- 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 w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
- 6) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji biogazowni.

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 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: ciek naturalny oraz urządzenia takie jak rowy oraz sieć drenarska, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 7).
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 5) i 6);
 - 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, przy czym dopuszcza się również realizację rozwiązań indywidualnych takich jak zbiorniki na gaz płynny z 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, spalanyymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5) i 6), przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:
 - 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
 - 2) dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym 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) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”;
- 2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w strefie zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych, w tym ograniczenia o których mowa w § 9 pkt 9).

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

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 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, 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) 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 **1UP** 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).

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNE, MNU** - w wysokości 25%;
- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 4MN, 6MN, 8MN, 10MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 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) 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) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
 - 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;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **1MN** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KLD**, publicznej drogi klasy dojazdowej **1KDD**,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **4MN** z publicznych dróg klasy dojazdowej **1KDD** i **2KDD**, drogi wewnętrznej **1KDW**,
 - c) terenu oznaczonego symbolem **6MN** z publicznych dróg klasy dojazdowej **2KDD** i **3KDD** oraz drogi wewnętrznej **2KDW**,
 - d) terenu oznaczonego symbolem **8MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **3KDD**, drogi wewnętrznej **3KDW**,

- e) terenu oznaczonego symbolem **10MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **5KDD**.
- 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 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;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - b) 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego,oraz zgodnie z § 14 i § 15.

§ 19. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 9MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) 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;
- 5) 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: 50%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
 - 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,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) terenu oznaczonego symbolem **2MN** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KDL** – ul. Ks. Woźniaka oraz publicznej drogi klasy dojazdowej **1KDD** ,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **3MN** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KDL** – ul. Ks. Woźniaka, publicznych dróg klasy dojazdowej **1KDD** i **2KDD**,
 - c) terenu oznaczonego symbolem **5MN** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KDL** – ul. Ks. Woźniaka, publicznych dróg klasy dojazdowej **2KDD** i **3KDD**,
 - d) terenu oznaczonego symbolem **7MN** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KDL** – ul. Ks. Woźniaka w tym jej odcinka położonego poza obszarem planu, publicznej drogi dojazdowej **3KDD** oraz drogi wewnętrznej **3KDW**;
 - e) terenu oznaczonego symbolem **9MN** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KDL** – ul. Ks. Woźniaka;
- 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 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego,
 - nie mniej niż 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - b) 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego,
- oraz zgodnie z § 14 i § 15.

§ 20. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym symbolem **1MNU** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku: zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej lub zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

- 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) 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) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg klasy lokalnej **1KDL** – ul. Parkowa oraz **2KDL** – ul. Ks. Woźniaka;
- 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 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;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - 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,oraz zgodnie z § 14 i § 15.

§ 21. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym symbolem **2MNU** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku: zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej lub zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) 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;
- 5) 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: 50%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 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 **2KDL** – ul. Ks. Woźniaka, publicznej drogi klasy dojazdowej **4KDD**;
- 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 dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego jednorodzinnego 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;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- 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,
- oraz zgodnie z § 14 i § 15.

§ 22. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym symbolem **3MNU** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku: zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej lub zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 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) 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) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg klasy dojazdowej **4KDD** i **5KDD**;
- 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 dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego jednorodzinnego 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;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- 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,
- oraz zgodnie z § 14 i § 15.

§ 23. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonych symbolami: **1MNE**, **2MNE**, **3MNE**, **4MNE**, **5MNE**, **6MNE** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna wolnostojąca;
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 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 terenach **5MNE** i **6MNE** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 2 związane z położeniem części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) na terenie **5MNE** ustala się konieczność zachowania rowu, zgodnie z § 9 pkt 7);
- 7) na terenie **6MNE** należy uwzględnić drzewa do zachowania zgodnie z § 9 pkt 4);
- 8) na terenach **1MNE**, **6MNE** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczonego na rysunku planu;
- 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: 80%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 15%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
 - 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,
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) terenu oznaczonego symbolem **1MNE** z publicznej drogi klasy lokalnej **1KDL** – ul. Parkowa, publicznych dróg klasy dojazdowej **1KDD** i **3KDD**,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **2MNE** z publicznych dróg klasy dojazdowej **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**, drogi wewnętrznej **1KDW**,
 - c) terenu oznaczonego symbolem **3MNE** z publicznych dróg klasy dojazdowej **2KDD** i **3KDD**, drogi wewnętrznej **2KDW**,
 - d) terenu oznaczonego symbolem **4MNE** z publicznych dróg klasy dojazdowej **3KDD**, drogi wewnętrznej **3KDW**,
 - e) terenu oznaczonego symbolem **5MNE** z publicznych dróg klasy dojazdowej **3KDD**, drogi wewnętrznej **3KDW**,
 - f) terenu oznaczonego symbolem **6MNE** z publicznych dróg klasy dojazdowej **3KDD**, z terenu ciągu pieszo-jezdnego **1KPJ**,
- 11) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie § 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 jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - b) 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego,
- oraz zgodnie z § 14 i § 15.

§ 24. Na terenie usług publicznych, oznaczonym symbolem **1UP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej oraz kultury i rozrywki oraz zabudowa usługowa z zakresu usług sportu i rekreacji oraz urządzenia i obiekty niekubaturowe, zwłaszcza: boiska, place zabaw;
- 2) nakazuje się lokalizację usług nieuciążliwych;
- 3) 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, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) 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: 50%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: nie więcej niż 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi klasy dojazdowej **2KDD** oraz drogi wewnętrznej **1KDW**;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) 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;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m² oraz zgodnie z § 14.

§ 25. Na terenie zieleni izolacyjnej - zadrzewień, oznaczonym symbolem **1ZI** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna - zadrzewienia;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg rowerowych, dojazdów, zbiorników wodnych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i

urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) na terenie należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 2 oraz § 9 pkt 9) związane z położeniem części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) na terenie ustala się konieczność zachowania rowu, zgodnie z § 9 pkt 7;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej **3KDW** oraz drogi publicznej położonej poza obszarem planu - ul. Ks. Woźniaka;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 26. Na terenach zieleni, oznaczonymi symbolami **1ZN, 2ZN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg rowerowych, dojść, zbiorników wodnych, zbiorników retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
- 4) na terenach należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 2 oraz § 9 pkt 9) związane z położeniem części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) na terenie **1ZN** ustala się konieczność zachowania rowu, zgodnie z § 9 pkt 7) lit. b;
- 6) na terenach ustala się konieczność zachowania cieku wodnego, zgodnie z § 9 pkt 7) lit. c;
- 7) na terenie **2ZN** należy uwzględnić drzewa i grupy drzew do zachowania zgodnie z § 9 pkt 4);
- 8) na terenie **2ZN** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczonego na rysunku planu;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ciągu pieszo-jezdnego **1KPJ**;
- 11) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 27. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL**, 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 w planie jako **1KDL** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 2 związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **1KDL** ustala się konieczność uwzględnienia projektowanego rejonu lokalizacji skweru, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 5) na terenie **1KDL** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczonego na rysunku planu;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami **1KDL i 2KDL** nakazuje się zachowanie istniejących kapliczek, przy czym dopuszcza się ich przesunięcie jednak nie więcej niż o 5 m;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki;
- 8) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) drogi **1KDL**: od 6,0 m do 12,0 m, dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2KDL**: od 4,5 m do 12,0 m, dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu, przy czym docelowa szerokość drogi wynosić będzie od 12,0 m do 15,2 m włącznie z fragmentami położonymi poza obszarem planu.

§ 28. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** 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 terenie **3KDD** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczonego na rysunku planu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%;
- 5) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) drogi **1KDD**: 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2KDD**: od 7,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi **3KDD**: 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- d) drogi **4KDD**: od 7,7 m do 8,5 m, dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- e) drogi **5KDD**: 10,0 m, dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 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: 5% powierzchni działki;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) drogi **1KDW**: 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2KDW**: 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi **3KDW**: 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny;
- 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) należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1) związane z położeniem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczonego na rysunku planu;
- 4) należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 2 związane z położeniem części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) należy uwzględnić drzewa i grupy drzew do zachowania zgodnie z § 9 pkt 4);
- 6) ustala się konieczność zachowania cieku wodnego, zgodnie z § 9 pkt 7) lit. c;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki;
- 8) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ciągu pieszo-jezdnego: od 5,4 m do 6,7 m, dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;

- 3) ustala się konieczność zachowania ciekę wodnego, zgodnie z § 9 pkt 7) lit. c;
- 4) należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 2 związane z położeniem części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy Michałowice