

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY MICHAŁOWICE  
z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie.

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze 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 ust. 3 pkt. 2 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) oraz w związku z Uchwałą Nr III/13/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie, 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 dla Zielonej Willi w Komorowie, zwany dalej planem.
2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.
  3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
  4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
  5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
  6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
  7. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 2.** 1. Treścią załącznika graficznego są:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) drzewa do zachowania;
  - 5) wymiarowane odległości w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;
  - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektu zabytkowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia elementów informacyjnych.
- § 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 do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym w szczególności 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, przebudowa lub rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte płaszczyzny zewnętrznych ścian budynków; o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 2,5 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 terenu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie, niepowodującą przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 10) **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, miejsca do parkowania, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleń komponowana i urządzenia rekreacyjne;
- 11) **zieleni komponowanej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia oraz zieleń niską skomponowaną pod względem estetycznym.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 4.** Na terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem **1.U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenia wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług turystyki, ponadto zakazuje się realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego, zakładów obsługi technicznej, kontroli i naprawy pojazdów mechanicznych, myjni samochodowych oraz stacji paliw i budynków zamieszkania zbiorowego;
- 3) teren 1U wyznacza się 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, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych;

- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów i dojazdów, parkingów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 6) **w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**
  - a) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem zapisów lit. a,
  - c) nowo lokalizowane budynki użyteczności publicznej oraz zagospodarowanie terenu, 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,
  - d) dopuszcza się budowę obiektów, urządzeń i budynków służących obronie cywilnej i ochronie ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,35,
    - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,12,
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
    - maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 15 m;
- 7) **w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:**
  - a) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie,
  - b) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności,
  - c) 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, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji,
  - d) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami drewnianymi, przy czym dopuszcza się stosowanie również innych materiałów, a w szczególności cegły, kamienia, tynku, gliny, szkła, z zastrzeżeniem lit. e,

e) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą;

**8) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- b) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) ustala się ochronę drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa do zachowania,
- d) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w pkt 12 lit. c,
- e) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym nakazuje się stosowanie rozwiązań ograniczających nadmierną emisję światła oraz uciążliwość dla ludzi i zwierząt w tym: konstrukcji opraw świetlnych, systemów regulujących moc oświetlenia, sposobu rozmieszczenia;

**9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- a) wskazuje się obiekt objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości decyzją nr A-1672 - tzw. Zieloną Willę położoną przy ul. Krasieńskiego 34, dla której obowiązują przepisy odrębne,
- b) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektu zabytkowego,
- c) przy docelowym zagospodarowaniu terenu w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektu zabytkowego należy uwzględnić ekspozycję i widoki na zabytek oraz zachować odpowiednią odległość od ewentualnej zabudowy projektowanej w sąsiedztwie;

**10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi sąsiadującej z obszarem planu – ulicy Zygmunta Krasieńskiego,
- b) ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
  - nakazuje się realizację miejsc do parkowania w następującej liczbie: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - wskaźniki określone w tiret pierwsze nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami i niezwiększających ich powierzchni użytkowej,
  - dopuszcza się zapewnienie potrzeb parkingowych na terenie dróg położonych w sąsiedztwie obszaru objętego planem,
  - ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

**11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- a) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- c) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń odnawialnych źródeł energii oraz wszelkich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
- d) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. e tiret drugie oraz lit. f tiret trzecie,
  - ustala się średnicę przewodów wodociągowych, niebędących przyłączami, na nie mniejszą niż 80 mm,
  - rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- e) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wolnej od fekaliiów, nieprzemysłowej wody ściekowej wytwarzanej w czasie takich procesów jak mycie naczyń, kąpiel bądź pranie, nadającej się w ograniczonym zakresie do powtórnego wykorzystania,
  - ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej niebędących przyłączami: grawitacyjnych na nie mniej niż 200 mm oraz tłocznych na nie mniej niż 50 mm,
- f) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
  - ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
  - dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- g) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem zapisów lit. c,
  - ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej,
- h) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, niebędących przyłączami, na nie mniejszą niż 32 mm,
- i) 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, z zastrzeżeniem lit. c, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,
- j) w zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:
- dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym,
  - dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wież antenowych oraz masztów antenowych,
- k) 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:**
- a) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”,
  - b) 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,
  - c) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w strefie ochrony urbanistycznej, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych;
- 13) w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z przeznaczeniem terenu, w tym pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych, obiektów związanych z organizacją imprez okolicznościowych i sezonowych, w tym urządzeń i obiektów administracyjno-technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych, pawilonów gastronomicznych i obiektów kontenerowych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni,
- 14) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- a) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 40 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°,
- c) 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 lit. b pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej, na cele związane z budową i modernizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 16) ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Michałowice