

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś

*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 LX/625/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” uchwalonego uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., uchwała się, co następuje:*

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

- § 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś, 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;
- 5) drzewa do zachowania;
- 6) wymiarowane odległości w metrach.
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 nieprzekraczalnie 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;
  - 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) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
  - 11) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;
  - 12) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym w planie przeznaczeniem terenu, na którym są one położone, realizowane zgodnie z ustaleniami planu i służące zlokalizowanym na danej działce budowlanej: budynkom, obiektom i urządzeniom, a w szczególności: dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleń komponowana i urządzenia rekreacyjne;
  - 13) **zieleni komponowanej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia oraz zieleń niską skomponowaną pod względem estetycznym.
- § 4.** Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**;
  - 2) tereny dróg dojazdowych: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
  - 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **1KP**;
- § 5.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** i **1KP** jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związane z wydzielaniem gruntów pod drogi

publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. 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) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki i lokale użyteczności publicznej oraz zagospodarowanie terenów publicznych, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, zakładów obsługi technicznej, kontroli i naprawy pojazdów mechanicznych, myjni samochodowych oraz stacji paliw, a także usług turystyki;
- 6) zakazuje się realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 7) 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 1,
  - c) remont i przebudowę budynku obejmujące elewacje należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 6, 7, 8,
  - d) remont lub przebudowę budynku obejmujące zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 4, 5,
  - e) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 2, 3, 4, 5,
  - f) przy rozbudowie lub przebudowie budynku nieobejmujących zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
- 2) ustala się geometrię dachów: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° w stosunku od płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 4) ustala się pokrycie głównych połaci dachowych dachów spadzistych: blachodachówką, blachą „na rąbek” lub „na podwójny rąbek”, dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności;
- 6) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 10% chromatyczności barwy, z zastrzeżeniem pkt 7, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych

przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;

- 7) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw 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 środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) wyznacza się, na rysunku planu oznaczeniem graficznym, drzewa do zachowania i ustala się nakaz ich zachowania oraz uwzględniania w projektowaniu zagospodarowania nowych inwestycji oraz modernizacji obiektów istniejących;
- 4) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, innych istniejących drzew i ustala się następujące zasady ich ochrony:
  - a) nakazuje się zachowanie drzew stanowiących zieleń ogrodową i przydomową na terenach zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się usuwanie drzew na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ludzi;
- 5) ustala się kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 11 pkt 3;
- 7) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 11 pkt 4;
- 8) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie sieci drenażowej i ustala się nakaz zachowania ciągłości i drożności istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenażowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że drogi dojazdowe, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**, należą do gminnego układu komunikacyjnego, powiązanego z układem zewnętrznym;
- 2) 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;
- 3) ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
  - a) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w liczbie:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - dla usług: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

- b) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
- c) wskaźniki określone w lit. a i lit. b nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług,
- d) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
- e) ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** i **1KP**, z zastrzeżeniem pkt 4, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze planu zakazuje się realizacji wolnostojących urządzeń odnawialnych źródeł energii oraz lokalizacji wszelkich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 oraz ust. 4 pkt 4;
- 2) ustala się średnicę przewodów wodociągowych, niebędących przyłączami, na nie mniejszą niż 80 mm;
- 3) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wolnej od fekaliiów, nieprzemysłowej wody ściekowej wytwarzanej w czasie procesów domowych, takich jak mycie naczyń, kąpiel bądź pranie, nadającej się w ograniczonym zakresie do powtórnego wykorzystania;
- 3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej niebędących przyłączami:
  - a) grawitacyjnych - nie mniej niż 200 mm,
  - b) tłocznych – nie mniej niż 50 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do rowów przydrożnych, sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzeń służących zwiększeniu retencji i infiltracji wody do gruntu, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.
5. 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 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 5;
  - 2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie 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 niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 32 mm.
7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalany w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5, 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.

**§ 11.** 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 w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w strefie zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych;
- 4) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 12.** 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających terenów dróg publicznych: od 70° do 110°.

2. 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. 1 pod objekty 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 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, z zastrzeżeniem pkt 3);
- 3) wydzielenia z działki ewidencyjnej o nr 304/1 na terenie 4MNW działek na cele powiększenia sąsiednich działek ewidencyjnych o nr 304/3, 304/4, 304/5, 304/6, 304/7, 304/8 w obrębie Komorów Wieś; w sytuacji takiej dopuszcza się podział całej działki nr 304/1 na działki mniejsze niż o określonej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, pod warunkiem, że wszystkie takie działki wykorzystane zostaną na cele powiększenia sąsiednich działek, a nie będą stanowiły samodzielnych działek budowlanych.

§ 14. Dopuszcza się realizację zabudowy, w tym budowy, rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy i remontów pod warunkiem uwzględnienia zapisów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu lub wydzielonych na podstawie niniejszego planu, w tym nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem §13.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MNW - w wysokości 30%;
- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 5) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 3 związane z położeniem terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- 6) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 4 związane z położeniem terenu w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów;
- 7) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 10 m,
    - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m.
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 25 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 9) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD**, **4KDD** oraz **ul. Polnej** położonej poza obszarem planu miejscowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 5) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 3 związane z położeniem terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 4 związane z położeniem terenu w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów;
- 7) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
  - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15,
  - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 10 m,
    - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m.
  - k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - l) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 25 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;



- 9) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** oraz **ul. Polnej** położonej poza obszarem planu miejscowego.

**§ 19.** Na terenie oznaczonym symbolem **4MNW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów i dojazdów, parkingów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 5) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 3 związane z położeniem terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 4 związane z położeniem terenu w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów;
- 7) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - m) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
  - n) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15,
  - o) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - p) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 10 m,
    - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m.
  - q) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - r) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 25 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 13 pkt 3);
- 9) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **3KDD** oraz **ul. Polnej** położonej poza obszarem planu miejscowego.

**§ 20.** Na terenach oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** i **5KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **3KDD** należy uwzględnić drzewa do zachowania zgodnie z § 8 pkt 3);
- 4) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 3) związane z położeniem terenów w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 4) związane z położeniem terenów w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów;
- 6) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu:

- a) drogi **1KDD**: 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) drogi **2KDD**: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- c) drogi **3KDD**: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- d) drogi **4KDD**: od 8,1 do 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- e) drogi **5KDD**: do 4,2 m, dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 3) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 3) związane z położeniem części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 4) związane z położeniem terenów w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów;
- 7) ustala się szerokość ciągu pieszo-rowerowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu od 3,6 do 6,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Michałowice