



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 kwietnia 2023 r.

Poz. 4668

UCHWAŁA NR LIV/568/2023 RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia 28 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIII/294/2013 Rady Gminy Michałowice z dnia 5 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle, Rada Gminy Michałowice stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice przyjętego uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmujący tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle, zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 oraz w załączniku nr 4 do uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Treścią załącznika graficznego są:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);

- 5) obszary podlegające ochronie, wskazane na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie ustaleń planu: granice strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów;
- 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: strefa ograniczeń od obszaru kolejowego;
- 8) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia wybranych ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczy to:

- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, o maksymalnie 1,5 m, przy czym wysunięte elementy budynków, nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojść;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 8) 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;
- 9) zabudowie szeregowej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne - segmenty, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi, a pozostałe

ściany stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej pozostałe ściany zewnętrzne stanowią elewację;

- 10) kiosku – należy przez to rozumieć niebędący budynkiem tymczasowy obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, niepołączony trwale z gruntem, o powierzchni użytkowej do 20 m² i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m,
- 11) systemie NCS – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, zapis koloru składa się z czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności praz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielenionego – G) lub kolor neutralny - N.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 4) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) KDR – tereny dróg rowerowych;
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) E – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 8) KK – teren komunikacji kolejowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w poszczególnych terenach, z prawem do:

- 1) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z uwzględnieniem wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) w strefie ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów dopuszcza się rozbiórkę i odbudowę obiektów zgodnie ze stanem istniejącym w dniu wejścia w życie planu lub z ich historycznym wyglądem;
- 3) zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem określonego w planie przeznaczenia terenu.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni spoza wymienionych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni danej elewacji, przy czym na terenach położonych w granicach strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów możliwe jest stosowanie na elewacjach budynków wyłącznie barwy białej;
- 2) zakaz wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 5) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 6) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem 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 oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Wyznacza się tereny kolejowe oznaczone symbolem 1KK jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod linie kolejowe oraz ich budową i utrzymaniem.

3. Wyznacza się tereny dróg rowerowych oznaczone symbolami KDR jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) od 1MN do 23MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2U, 3U, 4U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

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

- 1) wskazuje się granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonych na rysunku:
 - a) osiedla Strzecha Polska, nr rejestru A-975 z 28 kwietnia 2010 r.,
 - b) Aleji M. Dąbrowskiej, nr rejestru 561/2019 z 16 października 2019 r. oraz z marca 2020 r. (brak nr rejestru z 2020 r.);
- 2) wszelkie działania, w tym budowlane, na obszarach, o których mowa w pkt 1, należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ustala się strefę ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów, w granicach wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt 3:

- a) ochronie podlega układ urbanistyczny miasta ogrodu z pierwotnym układem komunikacyjnym i parcelacją oraz rodzajem i sposobem sytuowania zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów, w tym w zakresie dopuszczonego profilu usług, wysokości zabudowy, formy zabudowy,
- b) zakazuje się wydzielania dróg wewnętrznych,
- c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
- d) obowiązuje ochrona budynków mieszkalnych o walorach kulturowych, zlokalizowanych na działkach ewid. nr 190, 191, 193, 194, 195, 197, 198, 200, 202, 206, 208, 209/1, 209/2, 209/3, 209/4, 209/5, 209/6, poprzez:
 - nakaz ich zachowania, z dopuszczeniem ich rozbiórki i odbudowy zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 2,
 - zakaz ich rozbudowy w sposób powodujący zmianę historycznego wyglądu budynków widoczny z terenów dróg publicznych,
 - zakaz nadbudowy budynków,
 - zakaz zmiany geometrii dachów budynków, z wyłączeniem, zmiany mającej na celu przywrócenie ich historycznego wyglądu.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wskazuje się wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 4U i 5U - nie mniej niż 1000 m²;
- 2) na pozostałych terenach MN i U – nie mniej niż 800 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem E - 100 m².

2. Na terenach oznaczonych symbolami ustala się minimalny front działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) MN, U – nie mniej niż 18 m;
- 2) E – nie mniej niż 10 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

4. 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, ust. 2 i ust. 3 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

§ 13. 1. Na rysunku planu wskazuje się strefę ograniczeń od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, elementów ochrony akustycznej, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

2. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się następujące zasady:

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny zapewnia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) dopuszcza się utrzymanie obsługi komunikacyjnej istniejących działek na dotychczasowych zasadach;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług realizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie przepisów odrębnych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - dla budynków i lokali usług niestanowiących inwestycji celu publicznego, realizowanych na terenach zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 2 miejsca do parkowania na 5 rozpoczętych miejsc pracy, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - dla budynków i lokali usług stanowiących inwestycje celu publicznego, realizowanych na terenach zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD i KDW;

- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącej sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - d) z terenów nie wymienionych w lit. b i c 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,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm,
 - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia wyłącznie w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnetrzowym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) dla systemu gazowego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym

określających możliwość stosowania paliw wysokoemisyjnych oraz nakazem stosowania rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **1U**, **2U** dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z przeznaczeniem terenów, w tym obiektów administracyjno-technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych, gastronomicznych oraz pawilonów sprzedaży ulicznej, pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych i obiektów kontenerowych, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **1KDL** dopuszcza się realizację kiosków, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1;
- 4) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **11MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) w zagospodarowaniu terenów **20MN**, **21MN**, **22MN**, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - d) w zagospodarowaniu terenów **1MN** należy uwzględnić ograniczenia określone w § 13 ust. 1;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej, z dopuszczeniem stosowania na terenach **20MN**, **21MN**, **22MN** dachów mansardowych o nachyleniu głównych połaci do 75°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 0,6 na terenach **1MN**, **11MN**,
 - 0,4 na terenach **20MN**, **21MN**, **22MN**,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 35% powierzchni działki budowlanej na terenach **1MN**, **11MN**,

- 20% powierzchni działki budowlanej na terenach 20MN, 21MN, 22MN,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- 60% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MN, 11MN,
- 70% powierzchni działki budowlanej na terenach 20MN, 21MN, 22MN.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 15MN, 18MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 10 m na terenie 18MN i 12 m na terenach 2MN, 15MN,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 0,6 na terenach 2MN, 15MN,
 - 0,4 na terenie 18MN,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 35% powierzchni działki budowlanej na terenach 2MN, 15MN,
 - 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 18MN,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% powierzchni działki budowlanej na terenach 2MN, 15MN,
 - 70% powierzchni działki budowlanej na terenie 18MN.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 16MN, 17MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,

- b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub szeregowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie szeregowej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego segmentu w zabudowie szeregowej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu usług obsługi ruchu pasażerskiego, handlu detalicznego, gastronomii, administracji i działalności biurowej oraz usług rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych, zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia określone w § 13 ust. 1,
 - c) dopuszczenie realizacji zespołów zieleni urządzonej, w tym parków, zieleńców i skwerów;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° – 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchni sprzedaży obiektów handlowych – 200 m².

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu oświaty, edukacji, sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ochrony zdrowia i opieki społecznej, odnowy biologicznej, handlu detalicznego, administracji i działalności biurowej, w tym usługi publiczne oraz usługi rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych, zieleni urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży, za wyjątkiem garaży podziemnych,
 - b) dopuszczenie realizacji zespołów zieleni urządzonej, w tym parków, zieleńców i skwerów;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° – 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchni sprzedaży obiektów handlowych – 200 m².

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, edukacji, sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, odnowy biologicznej, handlu detalicznego, administracji i działalności biurowej, usług rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° – 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 200 m².

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U, 5U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu oświaty, edukacji, sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, odnowy biologicznej, handlu detalicznego, administracji i działalności biurowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) w zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych - 10 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 200 m².

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 3, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 w przypadku ich realizacji w granicach drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - b) w zagospodarowaniu terenów 1KDL, 4KDL, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) w granicach drogi oznaczonej symbolem 1KDL dopuszczenie realizacji kiosków, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1,
 - d) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDL - nieregularna od 14 m do 23 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDL - nieregularna od 15 m do 26 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 3KDL - nieregularna od 14,5 m do 30 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 4KDL - plan ustala jedynie zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 8 do 11 m od granicy planu (droga o docelowej szerokości od 20 do 23 m), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 3,
- b) w zagospodarowaniu terenów 14KDD, 15KDD, 16KDD, należy uwzględnić ustalenia § 11 ust. 3 dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDD – nieregularna od 10 m do 19 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDD – nieregularna od 9 m do 24 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 3KDD – 9,5 m,
 - 4KDD – nieregularna od 10 m do 14 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu;
 - 5KDD – 9,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6KDD – 9,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7KDD – 10,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8KDD - nieregularna od 12 m do 13 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 9KDD – nieregularna od 11 m do 11,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 10KDD - nieregularna od 10 m do 10,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 11KDD – 10,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 12KDD – 11 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 13KDD - nieregularna od 10 m do 11 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 14KDD - nieregularna od 8 m do 13 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 15KDD - nieregularna od 8,5 m do 10 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 16KDD - nieregularna od 8 m do 8,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDR, 2KDR** ustala się:

1) przeznaczenie: drogi rowerowe;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 3,
- b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDR – 3,5 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KDR - nieregularna od 3,5 m do 8,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 3,
- b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDW - nieregularna od 6 m do 15 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, droga zakończona placem do zawracania,
 - 2KDW – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- 3KDW – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: infrastruktura elektroenergetyczna – stacja trafo;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - b) dopuszczenie zachowania dojazdu do dz. ewid. nr 981/28 w terenie 9MN;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków technicznych 5 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do obsługi ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 34. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów: MN, U – 20%,
- 2) dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt. 1 – 0%.

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§ 35. W granicach planu tracą:

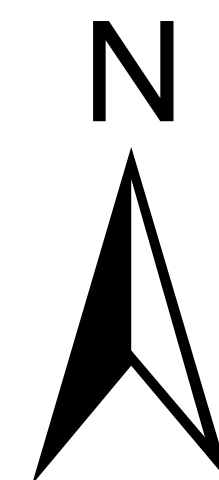
- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś przyjęty uchwałą Nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. Nr 232 poz. 5913);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część III obejmująca fragment osiedla Komorów przyjęty uchwałą Nr XVI/109/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2004 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 200 poz. 5351).

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Michałowice

Beata Rycerska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/568/2023

Rady Gminy Michałowice

z dnia 28 marca 2023 r.

Załącznik nr 2**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu****§ 1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami), Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle**, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1.	03.10.2022	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec przeznaczenia działki 981/27 na cele infrastruktury elektroenergetycznej. Uwagę uzasadniono obawą o brak możliwości zachowania dojazdu przez działkę 981/27 do działki 981/28, co mogłoby wystąpić w przypadku zmiany przeznaczenia działki 981/27 w projektowanym planie miejscowym.	Działka ewidencyjna nr: 981/27	1E	część wo uwzględniona	część wo nieuwzględniona	część wo uwzględniona	część owo nieuwzględniona	W obowiązującym planie miejscowym działkę 981/27 przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren C7.9MNI), co jest niezgodne ze stanem istniejącym. Wydzielenie działki jako terenu 1E pozwoli na ochronę funkcjonowania istniejącej stacji trafo. Uwzględniono intencję wniosku, dopuszczając zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej działki 981/28 i istniejącego stanu zagospodarowania terenów. Zmiana zapisów projektowanego planu miejscowego pozwoli właścicielom gruntu na podjęcie działań mających na celu prawne uregulowanie możliwości dojazdu do działki.
2.	11.10.2022	Osoba fizyczna	Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach 4U i 5U na poziomie 12 m nie powinno być dopuszczalne – może prowadzić do powstania lokalnych dominant wysokościowych.	Działki ewidencyjne nr: 211/8, 210/3	4U, 5U	część wo uwzględniona	część wo nieuwzględniona	część wo uwzględniona	część owo nieuwzględniona	Już w wyłożonym do publicznego projekcie planu miejscowego wysokość zabudowy przyjęto na 10 m, co odpowiada wysokości przyjętej dla budynków mieszkalnych lokalizowanych na sąsiadujących terenach. W planie nie określono

			Wniosek o ograniczenie wysokości zabudowy na przedmiotowych terenach do obiektów dwukondygnacyjnych							nieobowiązkowego wskaźnika maksymalnej liczby kondygnacji. Mimo to, biorąc pod uwagę przyjętą w projekcie planu wysokość zabudowy, ustaloną w projekcie geometrię dachów oraz przepisy z zakresu prawa budowlanego nie należy spodziewać się powstania budynków o wysokości przekraczającej dwie kondygnacje.
3	28.10.2022	Osoba fizyczna	1. Przeznaczenie części terenu 1U położonej po północnej stronie dworca kolejowego na cele zieleni 2. Wytworzenie przejścia pieszego w terenie 2U od al. Marii Dąbrowskiej w kierunku ulicy Jaspisowej 3. Wytworzenie przejścia pieszego w terenie 2U na przedłużeniu ul. Rubinowej (12KDD) w kierunku peronu WKD 4. Przesunięcie linii zabudowy na terenie 1MN poza istniejącą skarpe i ochrona znajdującej się na skarpie zieleni 5. Wyznaczenie ciągu pieszego na terenie 1U i 1MN wzdłuż torów WKD. 6. Dopuszczenie obsługi terenu 2U wyłącznie z drogi 10KDD. 7. Ograniczenie wskaźników urbanistycznych na terenie 2U – powierzchni zabudowy do 40% pow. działki budowlanej, udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50% pow. działki budowlanej oraz intensywności zabudowy do 0,5 8. Przesunięcie linii zabudowy na terenie 4U w kierunku ściany istniejącego budynku (w celu uniemożliwienia jego rozbudowy w stronę al. Marii Dąbrowskiej)	Działki ewidencyjne nr: 211/8, 716/14, 716/21, 716/22, 716/27, 716/28, 716/29, 716/30, 1149, 852/2, 849/2, 847/6, 850, 851, 880, 1149, 1150, 1151	Tereny 1U, 2U, 4U, 1MN	4 – część wo uwzględniona	4 – część wo uwzględniona 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 – niuw zgłędna	4 – część wo uwzględniona	4 – część wo uwzględniona 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 – niuw zgłędna	1.: Teren, którego dotyczy uwaga jest bezpośrednio związany z budynkiem dworca (stanowi jego zaplecze). Wprowadzenie wnioskowanej zmiany utrudniłoby nie tylko funkcjonowanie usług realizowanych w budynku dworca, ale również działania inwestycyjne. Przyjęty w projekcie planu wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U (40% pow. działki budowlanej) wskazuje, że po wyłączeniu części terenu na cele zieleni urządzonej nie byłoby możliwości bilansowania powierzchni biologicznie czynnej w otoczeniu istniejącego dworca. Ponadto, z uwagi na usługowe przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym, wprowadzenie zmiany mogłoby wiązać się z koniecznością poniesienia przez gminę kosztów odszkodowania za spadek wartości działki i pozyskania nieruchomości. Jednocześnie, projekt planu nie wyklucza zagospodarowania części terenu zielenią urządzonej - stanowi ona jedno z podstawowych przeznaczeń terenu, które może być wprowadzane wymiennie z przeznaczeniem usługowym. 2. oraz 3.: W projekcie planu wskazano możliwość realizacji ciągów pieszo – rowerowych na całym obszarze planu. Wyznaczanie ciągów pieszych na etapie projektu planu stanowiłoby nadmierną ingerencję w zagospodarowanie terenów. Mogłoby skutkować utrudnieniami inwestycyjnymi oraz być znaczącym ograniczeniem przy projektowaniu ich zagospodarowania. Ponadto ustalanie przebiegu ciągów pieszych na tym obszarze nie jest niezbędne – ze względu na niewielką powierzchnię terenu obsługa ruchu pieszego może być realizowana w ulicach: Berylowej, Jaspisowej oraz przez aleję Marii Dąbrowskiej. 4.:Przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy, nie wprowadzono natomiast zapisów dotyczących ochrony zieleni na istniejącym wale. Wał przylega do obszaru

									kolejowego, w sąsiedztwie którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym m.in. dotyczące zieleni – drzew i krzewów. Wprowadzenie ochrony istniejącej zieleni mogłoby stanowić niezgodność z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, a nawet być zagrożeniem dla funkcjonowania ruchu kolejowego. 5.: Ze względu na ukształtowanie terenu wzdłuż linii kolei WKD, wyznaczenie ciągu pieszego wiązałoby się ze znaczną ingerencją we własność prywatną, a najprawdopodobniej również ze zniszczeniem istniejącego wału, stanowiącego rodzaj izolacji terenów mieszkaniowych od uciążliwości związanych z funkcjonowaniem linii WKD. Jako że właściwą obsługę pieszą terenów zapewnia już ul. Szmaragdowa i wydzielony na jej przedłużeniu ciąg pieszy, projektowanie dodatkowego ciągu, mającego znaczny wpływ na stan własności działek 1149, 1150, 1151 i komfort życia ich mieszkańców wydaje się niezasadne. 6.: Uwaga niezrozumiała. Przedmiotowy teren nie graniczy z drogą 10KDD. Prawdopodobnie składający uwagę miał na myśli drogę 1KDD. Uwzględnienie uwagi w takim zakresie nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. Nie wszystkie działki w granicach terenu 2U graniczą z drogą 1KDD. Ustalenie takiej obsługi komunikacyjnej mogłoby nie tylko znacząco ograniczyć zagospodarowanie i użytkowanie terenów oraz utrudnić spełnienie wymagań przepisów odrębnych, np. z zakresu ochrony przeciwpożarowej, ale też stanowiłoby naruszenie prawa własności przez uniemożliwienie prowadzenia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych działek budowlanych. Ponadto na etapie uzgadniania planu Zarządcy dróg nie wskazywali na konieczność wprowadzenia ustaleń w tym zakresie. Możliwość realizacji zjazdów na drogi publiczne zależy od Zarządzającego nimi i może być regulowana na etapie przygotowania inwestycji i uzyskania odpowiednich zezwoleń. 7.: Udział powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy w projekcie planu wynoszą odpowiednio 40%, 50% i 0,6.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										Są one bardzo restrykcyjne w stosunku do przyjętego przeznaczenia terenów. Dalsze zmniejszanie możliwości zabudowy przedmiotowego terenu nie ma uzasadnienia funkcjonalnego i mogłoby ograniczyć powstanie inwestycji także o charakterze rekreacyjnym. Do powierzchni nieuznawanych za powierzchnie biologicznie czynną należą nie tylko dojazdy i parkingi, których wyznaczenie jest niezbędne do zapewnienia właściwej obsługi obiektów usługowych, ale też np. powierzchnie bezpiecznie placów zabaw czy nawierzchnie stosowane na boiskach. 8. Wyznaczona linia zabudowy nawiązuje do linii wytworzonej przez już istniejące budynki jednorodzinne i obowiązującej linii zabudowy określonej w planie miejscowym z 2002 r., stanowi więc kontynuację wcześniejszej myśli projektowej. Zagospodarowanie działek ewidencyjnych w sposób umożliwiający wytworzenie widocznej w przestrzeni linii zabudowy, w szczególności wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, sprzyja kształtowaniu ładu przestrzennego.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

II WYŁOŻENIE

1	2023-02-28	Osoba fizyczna	Wniosek o: Zmianę przebiegu linii rozgraniczających tereny w taki sposób, który będzie zgodny z dotychczasowym stanem zagospodarowania tych gruntów (istniejących ogrodzeń) oraz obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów”.	Rejony skrzyżowań ulic: Ryszarda oraz Topazowa, Agatowa, Bursztynowa.	Tereny: 5MN, 6MN oraz 2KDL i 5KDD, 6MN, 7MN oraz 2KDL i 6KDD, 7MN, 8MN oraz 2KDL i 7KDD.	-	niewzględna	-	niewzględna	W projekcie planu zachowano zaproponowany przebieg wymienionych linii rozgraniczających. Zaistniałe zagospodarowanie, o którym mowa w uwadze (tj. głównie ogrodzenia prywatnych posesji) zlokalizowane jest na terenach dróg publicznych.
2	2023-03-02	Osoba fizyczna	Uwaga identyczna jak w piśmie, które wpłynęło dnia 28.02.2023 do urzędu. Wniosek o: Zmianę przebiegu linii rozgraniczających tereny w taki sposób, który będzie zgodny z dotychczasowym stanem zagospodarowania tych gruntów (istniejących ogrodzeń) oraz obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów”.	Rejony skrzyżowań ulic: Ryszarda oraz Topazowa, Agatowa, Bursztynowa.	Tereny: 5MN, 6MN oraz 2KDL i 5KDD, 6MN, 7MN oraz 2KDL i 6KDD, 7MN, 8MN oraz 2KDL i 7KDD.	-	niewzględna	-	niewzględna	W projekcie planu zachowano zaproponowany przebieg wymienionych linii rozgraniczających. Zaistniałe zagospodarowanie, o którym mowa w uwadze (tj. głównie ogrodzenia prywatnych posesji) zlokalizowane jest na terenach dróg publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/568/2023

Rady Gminy Michałowice

z dnia 28 marca 2023 r.

Załącznik nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDL i KDD,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/568/2023

Rady Gminy Michałowice

z dnia 28 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę