

PROJEKT WRZESIEŃ 2016 r.



**WÓJT GMINY STARE BABICE**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE STARE BABICE,  
WE WSI BLIZNE JASIŃSKIEGO**

**TEKST PLANU**

**OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI:**

GŁÓWNY PROJEKTANT:     mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz (WA-440)

mgr inż. Monika Popławska (WA-441)

mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA- 421)

mgr inż. Natalia Brzostek

techn. arch. Urszula Oględzka

**UCHWAŁA .....**  
**RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsi Blizne Jasińskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm. <sup>1</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm. <sup>2</sup>) w związku z art. 12 z ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015r. poz.774 z późn. zm.<sup>3</sup>), na podstawie uchwały nr XXIV/241/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, zmienionej uchwałą nr XXV/242/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 lutego 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, uchwałą nr XXXIII/333/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego oraz uchwałą nr XI/80/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 października 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” uchwalonego Uchwałą nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. zmienionego uchwałą nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. Rada Gminy Stare Babice uchwałą, co następuje:

**DZIAŁ I****Zakres obowiązywania planu****§ 1.**

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsi Blizne Jasińskiego” zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”, obszaru, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000, a które przebiegają następująco:  
od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działek ew. nr 80/5, 80/4, 79/4 i 80/2; od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 1/1 (ul. Hubala Dobrzańskiego); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Blizne Jasińskiego; od południa: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 247/2 (ul. Warszawska).
2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
  - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000 – stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
  - 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 – stanowiące załącznik nr 3.

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016r. poz. 1579.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

<sup>3</sup> zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1688.

## § 2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej – zabytki archeologiczne;
  - 5) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do przebudowy lub skablowania;
  - 6) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 7) dominanta wysokościowa ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
  - 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## § 3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust.1, ze względu na występujące uwarunkowania, w planie nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

## § 4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
  - 1) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w

rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne 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, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki lub terenu na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział tej powierzchni w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważającą na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować, co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 7) **rotacji miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania;
- 8) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
- 9) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnicę co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

- 11) **wymiana budynku** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
  - 12) **zabudowa bliźniacza** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, składający się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwóch segmentów), z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielny całość.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

## DZIAŁ II Przepisy ogólne planu

### Przeznaczenia terenów

#### § 5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1**;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN1a**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1/U2**;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
  - 5) teren usług celu publicznego – oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**;
  - 6) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U2**;
  - 7) teren usług kultu sakralnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **UKS**;
  - 8) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 9) teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
  - 10) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** z następującą klasyfikacją:
    - a) **G** – klasy głównej,
    - b) **Z** – klasy zbiorczej,
    - c) **D** – klasy dojazdowej.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są: tereny dróg publicznych klasy głównej **KDG**, klasy zbiorczej **KDZ**, klasy dojazdowej **KDD**, teren zieleni urządzonej **ZP**, teren wód powierzchniowych **WS** oraz teren **U1**.

#### § 6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.
3. Jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego, z określeniem ich linii rozgraniczających jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wyznacza się: teren U1, teren ZP, teren WS oraz następujące tereny dróg: oznaczone symbolami: 1KDD i 2KDD ul. Piotra Skargi, 3KDD ul. Kościuszki, 4KDD, 5KDD ul. projektowane, 6KDD ul. Okrzei, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD ul. projektowane.
4. Jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego, z określeniem ich linii rozgraniczających jako granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wyznacza się teren drogi oznaczonej symbolem: KDZ ul. Hubala Dobrzańskiego.
5. Wyznacza się część terenu drogi publicznej nr 580, oznaczonej symbolem KDG oraz określa się jej linie rozgraniczające jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

## Rozdział 1.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 7.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, uwzględniając ustalenia § 4 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, e:
  - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków, odpowiednio z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych, tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) w terenach U2 dopuszcza się parterowe portiernie pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy;
- 2) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicach działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub w granicy sięgacza,
  - b) zabrania się grodzenia terenu WS,
  - c) wzdłuż dróg KDG, KDZ, KDD lub dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych,
  - d) pomiędzy ogrodzeniem, a gazociągiem średniego lub niskiego ciśnienia nakazuje się zachowanie odległości określonych w przepisach odrębnych,
  - e) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu na działce budowlanej, za wyjątkiem: bram i furtek,
  - f) nakazuje się ogrodzenia ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziomu terenu,
  - g) z wyłączeniem placów do zawracania ustala się obowiązek zachowania narożnego trójkątnego ścięcia linii ogrodzeń w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszego niż 5 m na 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDW oraz nie mniejszego niż 5 m na 5 m wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
  - h) od strony terenów publicznych zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 3) w zakresie realizacji tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) dopuszcza się tablice, urządzenia reklamowe oraz szyldy na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,
  - b) dopuszcza się urządzenia reklamowe na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
  - c) ustala się maksymalną jednostkową powierzchnię informacyjną do 6 m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się łączną powierzchnię informacyjną na działce budowlanej do 30 m<sup>2</sup>,
  - e) zakazuje się stosowania urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu,
  - f) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równoległe do elementów istniejącego zagospodarowania, takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
- 4) ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji i dachów:
  - a) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości,
  - b) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak: kamienia o jasnych odcieniach, cegły klinkierowej lub silikatowej, drewna, stali nierdzewnej lub nie barwionego szkła,

- c) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 5) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
  - a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figury, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
  - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

#### **§ 8.**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zachowanie i ochronę, oznaczonego na rysunku planu, istniejącego stawu;
- 2) w zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestora winny zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a w terenach U2 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym także w zakresie łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem (pojedynczym lub grupowym) zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu; ustala się dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego;
- 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
- 8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN1, MN1a, MN1/U2, MNU, U1 i ZP do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 9) na obszarach zamieszkałych, nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 10) nakazuje się ochronę przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej z drogi KDG poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego (w szczególności należy sytuować ekrany akustyczne w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu);
- 11) od dróg KDZ, KDD oraz od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej (tereny zagrożone hałasem) pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną linią zabudowy;
- 12) dla poszczególnych terenów, z wyłączeniem terenów dróg, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wartość której określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

- 13) ustala się nakaz lokalizacji i budowy urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

##### **§ 9.**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach, terenów 1MN1, 3MN1, 4MN1, 2MN1/U2, 3MN1/U2 3KDD, 7KDD, 8KDD, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ustala się ochronę zabytku archeologicznego, oznaczonego nr ewidencji AZP 56-65/19, a w granicach terenów 6MN1, 2MNU, 5KDD, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ustala się ochronę zabytku archeologicznego, oznaczonego nr ewidencji i AZP 56-65/18, w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **Rozdział 4.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

##### **§ 10.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy:

- 1) uwzględnia się, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego oraz prawidłowej pracy linii: dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych, w tym pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia wysokich drzew:
  - a) w pasie technologicznym wynoszącym po 5 m na stronę licząc od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
  - b) w pasie technologicznym wynoszącym po 1 m na stronę licząc od skrajnego przewodu kablowej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 2) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 3) w odległości 5 km od lotniska Warszawa Babice, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego, obowiązuje zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 4) obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Chopina w Warszawie oraz w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Warszawa – Babice: obowiązują ograniczenia wysokości obiektów, w tym urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, a także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) w zakresie usług handlu ustala się:
  - a) dopuszczenie realizacji usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usług handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
  - b) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się realizację usług handlu do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale bez stacji paliw.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

##### **§ 11.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:



- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu, ustala się:
  - a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych z dopuszczeniem prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy. Przy lokalizowaniu sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy należy również uwzględnić odpowiednie odległości obiektów budowlanych od tych linii,
  - b) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
  - d) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się również zmianę przekrojów przewodów istniejących,
  - e) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącego i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanego wodociągu z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 110 mm zasilanego z ujęcia lokalnego poza obszarem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizowania ujęć lokalnych na działkach budowlanych,
  - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo - komunalnych:
  - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach (poza obszarem planu) poprzez istniejącą i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywaną sieć kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy 200 mm,
  - b) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompownie),
  - c) istniejące w obszarze planu kanały ściekowe i przyłącza do sieci oraz przepompownie podlegają zachowaniu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
  - d) ścieki wprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych drogi KDZ do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg KDZ, KDD parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usług do sieci kanalizacji wód opadowych, kanałami o minimalnej średnicy 200 mm,
  - c) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg KDZ, KDD, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usług: poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno - infiltracyjne), drenaż lub studnie chłonne deszczowe, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
  - d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na działkach budowlanych, przed ich wprowadzeniem do lokalnej kanalizacji wód opadowych lub do ziemi,
  - e) nakaz wyposażenia wylotów zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

- f) dopuszczenie zagospodarowywania wód opadowych na działkach budowlanych,
  - g) na terenach U2 nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno - retencyjno - odparowywalnych jako zbiorników naziemnych, podziemnych lub otwartych rowów melioracyjnych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ do rowu lub ziemi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15kV „Babice” poza obszarem planu,
  - b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych (pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy) z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - c) dopuszczenie skablowania lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej SN-15kV kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,
  - d) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości sieci od innych obiektów,
  - e) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni) i urządzeń kogeneracji;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) obsługa z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia znajdujące się poza obszarem objętym planem,
  - b) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń,
  - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
  - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
  - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 4;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni) na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych (za wyjątkiem biomasy),
  - c) wykluczenie kominków jako podstawowego źródła ciepła,
  - d) dopuszczenie wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

#### **§ 12.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) ustala układ dróg/ulic publicznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obejmujących tereny ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KD;
  - 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
  - 3) ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny komunikacji, określonych w pkt. 1, klasyfikację funkcjonalną dróg/ulic, zgodnie z rysunkiem planu oraz zasady obsługi komunikacyjnej terenów;

- 4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych dróg / ulic **KD** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na terenie objętym planem:
  - 1) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez przylegające do obszaru planu i w części w obszarze planu: ulicę Warszawską drogę nr 580 – **KDG** oraz ul. Hubala Dobrzańskiego - **KDZ**;
  - 2) ustala się układ komunikacji kołowej obsługujący obszar planu, w skład którego wchodzi wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych:
    - a) ulica główna **KDG**: ul. Warszawska,
    - b) ulica zbiorcza **KDZ**: ul. Hubala Dobrzańskiego,
    - c) ulice dojazdowe **KDD**;
  - 3) ustala się realizację skrzyżowań jednopoziomowych na przecięciach i połączeniach dróg;
  - 4) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący, odpowiednio: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m oraz dopuszcza się wykorzystanie terenów dróg o szerokościach mniejszych niż 10 m jako równorzędnej z komunikacją kołową;
  - 5) dopuszcza się wprowadzenie dróg rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających dróg o szerokościach w liniach rozgraniczających równych i większych niż 10m;
  - 6) ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową (przystanki lokalizowane poza obszarem planu).
3. Ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych albo nadziemnych;
  - 2) powierzchnię użytkową dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania należy rozumieć, jako sumę powierzchni użytkowej związanej bezpośrednio z funkcją obiektu budowlanego;
  - 3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - a) budynek mieszkalny jednorodzinny – 2 miejsca do parkowania (liczone z miejscami w garażach) na 1 lokal mieszkalny,
    - b) usługi – 30 miejsc do parkowania: na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy,
    - d) handel ekspozycyjny – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i jedno miejsce na autokar na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na autokar,
    - e) hurtownie – 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - f) tymczasowe obiekty budowlane – 2 miejsca do parkowania na obiekt,
    - g) hotel – 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i miejsca na autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - h) gastronomia – 30 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
    - i) usługi oświaty – 5 miejsc do parkowania na obiekt przedszkolny i 10 miejsc na obiekt szkolny,
    - j) obiekty biurowo - administracyjne – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - k) usługi zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na gabinet,
    - l) usługi sportu i rekreacji – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
    - m) dla obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
    - n) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług;
  - 4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
    - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 - 15,
    - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40,
    - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 - 100,
    - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

- 5) przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w pkt 3 lit. b, c, d dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc do parkowania – parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7.

### DZIAŁ III

#### Ustalenia szczegółowe

##### Rozdział 1.

##### § 13.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1 i 7MN1**, ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, usługi w oddzielnych budynkach, drogi wewnętrzne.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN1 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN1 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) wyznacza się na terenach 1MN1, 3MN1 i 4MN1 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/19 – obowiązują ustalenia § 9;
- 2) wyznacza się na terenie 6MN1 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/18 – obowiązują ustalenia § 9.

**4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
  - a) 5 m od strony ul. Hubala Dobrzańskiego i innych dróg przyległych do obszaru planu,
  - b) 5 m od strony dróg KDD,
  - c) 5 m od terenu ZP i ul. Topolowej poza obszarem planu;
- 2) na działce budowlanej:
  - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
  - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji, 0,9 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
      - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
      - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
    - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
    - f) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
    - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
    - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
    - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
  - 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 pkt 3, 4 i 5.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w terenach 5MN1 i 6MN1 obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 2, pkt 3 i pkt 4.
- 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z dróg:
    - a) teren 1MN1 z ul. Hubala Dobrzańskiego poza obszarem planu, w tym z KDZ oraz z dróg 10KDD, 7KDD i 3KDD,
    - b) teren 2MN1 z 1KDD, 10KDD, 9KDD i 7KDD,
    - c) teren 3MN1 z 1KDD, 9KDD, 8KDD i 7KDD,
    - d) teren 4MN1 z 1KDD, 8KDD i 3KDD,
    - e) teren 5MN1 z 2KDD, 3KDD i 4KDD,
    - f) teren 6MN1 z 2KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD oraz ul. Topolowej poza obszarem planu,
    - g) teren 7MN1 z 2KDD i 5KDD;
  - 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
  - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny

być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
  - 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - 2) do czasu przebudowy lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a.
10. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

#### **§ 14.**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczonego na rysunku planu **MN1a**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków szeregowych;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków bliźniaczych, usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN1a do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - 3) w przypadku lokalizacji na terenie MN1a usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio: 4 m od wschodniej granicy obszaru planu;
  - 2) na działce budowlanej:
    - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
    - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
  - 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji, 0,9 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
      - 12 m dla budynków mieszkalnych,

- 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
  - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
  - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
  - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
  - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 pkt 3, 4 i 5.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) dla budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 200 m<sup>2</sup>,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 500m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) dla środkowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 6m,
    - b) dla skrajnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 10m,
    - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 13m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia § 10 pkt 2, pkt 3 i pkt 4.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z przyległej drogi poza obszarem planu.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

## § 15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu **1MN1/U2, 2MN1/U2 i 3MN1/U2**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących i usługowa;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN1/U2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN1/U2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**  
wyznacza się na terenach 2MN1/U2 i 3MN1/U2 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/19 – obowiązują ustalenia § 9.
4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
    - a) 5 m od strony ul. Hubala Dobrzańskiego przyległej do obszaru planu,
    - b) 5 m od strony dróg KDD;
  - 2) na działce budowlanej:
    - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
    - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
    - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
  - 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji, 1,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
      - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
      - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
    - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
    - f) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
    - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
    - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
    - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
  - 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 pkt 3,4 i 5.
5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem z usługami – 1000 m<sup>2</sup>;



- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
  - b) z budynkiem z usługami – 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
obowiązują ustalenia § 10 pkt 2, pkt 3 i pkt 4.
7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
  - 1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z dróg:
    - a) teren 1MN1/U2 z ul. Hubala Dobrzańskiego przyległej do obszaru planu oraz z dróg 1KDD i 10KDD,
    - b) teren 2MN1/U2 z 8KDD i 7KDD,
    - c) teren 3MN1/U2 z 3KDD, 7KDD i 8KDD;
  - 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
  - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.
8. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**  
odpowiednio zgodnie z § 11.
9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

#### **§ 16.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych na rysunku planu **1MNU i 2MNU**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych i usługowa;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MNU do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - 3) w przypadku lokalizacji na terenach MNU usług oświaty – przedszkoli, teren przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**  
wyznacza się na terenie 2MNU strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/18 – obowiązują ustalenia § 9.
4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
    - a) zgodnie z rysunkiem planu od 7,2 m do 10 m od strony drogi głównej – ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu (z fragmentami w obszarze planu jako 1KDG, 2KDG i 3KDG),

- b) 5 m od strony dróg KDD,
  - c) 5 m od wschodniej granicy obszaru planu (od strony ul. Topolowej poza obszarem planu);
- 2) na działce budowlanej:
- a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
  - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - c) dopuszcza się usługi bez zabudowy mieszkaniowej,
  - d) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji, 1,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
    - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
  - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
  - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
  - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
  - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 pkt 3,4 i 5.
5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) z budynkiem tylko z usługami – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,

- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m,
  - c) z budynkiem z usługami – 12m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w terenie 1MNU obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 2, pkt 3 i pkt 4.
7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:  
z ul. Warszawskiej i Topolowej przylegających do obszaru planu oraz z ul. Piotra Skargi drogi 2KDD i drogi 5KDD;
  - 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
  - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.
8. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - 2) do czasu przebudowy lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a.
10. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

## § 17.

Dla terenu usług celu publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty – przedszkole;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urzędnia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren do określonego, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio: 5 m od strony drogi 3KDD i 6KDD;
  - 2) na działce budowlanej:
    - a) ustala się budynki z usługami,
    - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem

- stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji, 1,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
      - 12 m dla budynków usługowych,
      - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
    - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
    - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
    - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
    - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
    - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
  - 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 pkt 3,4 i 5.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
5. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- obowiązują ustalenia § 10 pkt 2, pkt 3 i pkt 4.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 3KDD i 6KDD;
  - 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
  - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

## § 18.

Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U2, 2U2** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:

- a) 5 m od strony drogi 4KDD i 5KDD,
  - b) 10m od strony ul. Warszawskiej poza obszarem planu;
- 2) na działce budowlanej:
- a) ustala się budynki usług,
  - b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny,
  - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji, 1,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - 12 m dla budynków usługowych,
    - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
  - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
  - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
  - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
  - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 4) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 pkt 3, 4 i 5.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- 1) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
obowiązują ustalenia § 10 pkt 2, pkt 3 i pkt 4.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z drogi 4KDD, 5KDD i ul. Warszawskiej poza obszarem planu;
  - 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
  - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**  
odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

#### § 19.

Dla terenu usług kultu sakralnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKS**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu sakralnego – kościół;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: plebania, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, parkingi;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi oświaty, kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej,

- obiekt zamieszkania zbiorowego, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
    - 2) w przypadku lokalizacji na terenie UKS usług oświaty, teren przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
  3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
      - 5 m od strony drogi 3KDD;
    - 2) na działce budowlanej:
      - a) ustala się budynki usług oraz budynki związane z usługami,
      - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
    - 3) zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
    - 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
      - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
      - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji, 0,9 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
      - d) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym:
        - 12 m dla budynku plebani i usługowych,
        - 20 m dominanta wysokościowa (kościół) w strefie dopuszczalnej lokalizacji,
        - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
      - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
      - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
      - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
      - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
      - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
    - 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 pkt 3, 4, 5.
  4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
    - 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
    - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
  5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

obowiązują ustalenia § 10 pkt 2, pkt 3 i pkt 4.
  6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
    - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z drogi 3KDD;
    - 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
    - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

#### **§ 20.**

Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej – park;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: mała architektura, alejki, urządzenia służące rekreacji;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren ZP do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod teren rekreacyjno-wypoczynkowy.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 3) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;
  - 4) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5;
  - 5) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
  - 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 pkt 3, 4, 5.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**  
obsługa komunikacyjna z drogi 3KDD przez teren U1, z dróg 4KDD i 6KDD.
5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
7. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### **§ 21.**

Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – staw;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania obiektów małej architektury.
3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**  
obsługa komunikacyjna odpowiednio przez teren ZP.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

## § 22.

Dla fragmentów terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG, 2KDG, 3KDG** (nr 580 ul. Warszawska), ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) wyznacza się północną linię rozgraniczającą dla odcinków drogi 1KDG, 2KDG i 3KDG;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) dla drogi 1KDG – zmienna – poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 2KDD,
    - b) dla drogi 2KDG – zmienna od 0 m do 3,6 m,
    - c) dla drogi 3KDG – zmienna od 1,2 m do 1,8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Topolową;
  - 4) zakaz realizacji ogrodzeń, sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 5) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

## § 23.

Dla fragmentu terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) wyznacza się południową linię rozgraniczającą;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 1,3 m do 3 m;
  - 4) zakaz realizacji ogrodzeń, sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 5) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

## § 24.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;



- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi 1KDD – zmienna od 8,6 m do 10 m,
  - b) dla drogi 2KDD – zmienna od 6,4 m do 10,5 m,
  - c) dla drogi 3KDD – zmienna od 8,7 m do 20 m poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDD,
  - d) dla drogi 4KDD – zmienna od 6,1m do 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 2KDD,
  - e) dla drogi 5KDD – zmienna od 8,0m do 8,6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 2KDD,
  - f) dla drogi 6KDD – zmienna od 0 do 5,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDD,
  - g) dla drogi 7KDD – 5,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDD,
  - h) dla drogi 8KDD – 9,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDD,
  - i) dla drogi 9KDD – 9,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDD,
  - j) dla drogi 10KDD – 9,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDD;
- 3) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu lub jednoprzestrzenna;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się miejsca do parkowania i pasy dla ruchu rowerowego;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
  - 1) wyznacza się na terenie 5KDD strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/18 – obowiązują ustalenia § 9;
  - 2) wyznacza się na terenach 7KDD i 8KDD strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/19 gdzie obowiązują ustalenia § 9.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### **DZIAŁ IV** **Przepisy przejściowe i końcowe**

##### **§ 25.**

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29.08.2011 r. poz. 4944.

##### **§ 26.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

##### **§ 27.**

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