



WÓJT GMINY STARE BABICE

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI BORZĘCIN DUŻY I WIERZBIN**

OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI:

GŁÓWNY

mgr inż. arch. Anna Markert (upr. do projektowania 428/88)

PROJEKTANT:

mgr inż. Magdalena Kuźmińska

**UCHWAŁA
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbín

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.²⁾) w związku z uchwałą Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbín, 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. z późn. zm.³⁾ Rada Gminy Stare Babice uchwała, co następuje:

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

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbín” zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają następująco:
 - 1) od zachodu, na terenie wsi Borzęcin Duży: od północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 367/1, w kierunku północnym, z przejściem przez ulicę Warszawską na działce ew. nr 640/8 do południowego narożnika działki ew. nr 152 stanowiącej część ulicy Spacerowej i dalej wzdłuż zachodniej granicy tej działki ew. nr 152 do południowo - wschodniego narożnika działki ew. nr 816;
 - 2) od północy: od południowo- wschodniego narożnika działki ew. nr 816, w kierunku wschodnim, z przejściem przez ulicę Spacerową na działce ew. nr 152 do północnego narożnika działki ew. nr 182 stanowiącej część ulicy Trakt Królewski, dalej wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 182 do północnego narożnika tej działki ew. nr 182, następnie w kierunku południowym po wschodniej granicy tej działki ew. nr 182 do przecięcia z jej południową granicą i dalej w kierunku wschodnim, po południowej granicy działki ew. nr 73 we wsi Zalesie stanowiącej południową granicę wsi zalesie wspólna z północną granicą wsi Borzęcin Duży i Wierzbín, do północnego narożnika działki ew. nr 4/3 we wsi Wierzbín;
 - 3) od wschodu, na terenie wsi Wierzbín, w kierunku południowym: do północnego narożnika działki ew. nr 4/3 we wsi Wierzbín, wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 4/3 stanowiącej część ulicy Królewicza Jakuba do południowego narożnika tej działki ew. nr 4/3, dalej z przejściem przez ulicę Warszawską na działce ew. nr 21/2 do północnego narożnika działki ew. nr 24, następnie w kierunku południowo zachodnim wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 21/2 do północnego narożnika działki ew. nr 22/26, następnie w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 804/5, stanowiącej wspólną granicę wsi Wierzbín i Borzęcin, do południowo- wschodniego narożnika działki ew. nr 804/24;
 - 4) od południa, na terenie wsi Borzęcin Duży: od południowo- wschodniego narożnika działki ew. nr 804/24, stanowiącej część ulicy Królowej Marysienki, wzdłuż południowej granicy tej działki ew. nr 804/24 do punktu przecięcia linii stanowiącej przedłużenie granicy konturu „W” na działce ew. nr 804/25, następnie w kierunku północnym wzdłuż zachodniej granicy konturu „W” na działce ew. nr 804/25 do punktu przecięcia z

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318 oraz z 2014 r. poz. 379.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2012 r. poz. 951,1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446 oraz z 2014 r. poz. 379, 768.1133.

³⁾ zmiana wprowadzona uchwałą nr XLII/422/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 23.10.2014 r.

południową granicą działki ew. nr 803 stanowiącej część ulicy Warszawskiej, dalej w kierunku południowo- zachodnim po południowej granicy działki ew. nr 803, po zachodniej i południowej granicy działki ew. nr 640/8 do północno- zachodniej narożnika działki ew. nr 367/1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – 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.

§ 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) linie podziału wewnętrznego terenu na tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
 - 6) przebieg planowanej kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
 - 7) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV do przebudowy lub skablowania;
 - 8) przebieg planowanej, napowietrznej lub skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
 - 9) rowy melioracyjne do przeniesienia lub skanalizowania;
 - 10) planowany przebieg rowu;
 - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 12) szpalery drzew , pojedyncze drzewa do zachowania;
 - 13) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo – rowerowych;
 - 14) Miejsce wymagające specjalnego opracowania posadzki;
 - 15) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) tereny zmeliorowane/zdrenowane.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3.

1. Na obszarach, o których 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 zaopatrzonych 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, urządzania 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 obszarach, o których 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, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni, obiektów małej architektury,
 - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 3) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
 - 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, 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;
 - 5) **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;
 - 6) **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;
- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
 - 8) **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;
 - 9) **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;
 - 10) **strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody (na dzień uchwalenia planu rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
 - 11) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migrację 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;
 - 12) **urządzeniach i tablicach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz płaszczyzny ekspozycyjnej, w szczególności takiej jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej, jak również produktami, wyrobami i usługami;
 - 13) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, 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 m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

DZIAŁ II

Przepisy ogólne planu

Rozdział 1.

Przeznaczenia terenu

§ 5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN3**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
 - 5) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
 - 6) tereny centrum usługowego – oznaczone na rysunku planu symbolem **CU2**;
 - 7) teren usług sportu, zieleni parkowej i wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **US/ZP/WS**;

- 8) tereny usług sportu i zieleni parkowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **US/ZP**;
 - 9) tereny zieleni parkowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 10) tereny wód powierzchniowych (staw, rowy) – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 11) teren urządzeń odprowadzania ścieków – oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
 - 12) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem **Ks**;
 - 13) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - 14) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** z następującą klasyfikacją:
 - a) **G** – klasy głównej,
 - b) **Z** – klasy zbiorczej,
 - c) **L** – klasy lokalnej,
 - d) **D** – klasy dojazdowej,
 - e) **KDP** – klasy dojazdowej – plac.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są: tereny dróg publicznych: klasy głównej **KDG**, klasy zbiorczej **KDZ**, klasy lokalnej **KDL**, klasy dojazdowej **KDD**, klasy dojazdowej – plac **KDP**, tereny usług **3U**, teren usług sportu, zieleni parkowej i wód powierzchniowych **US/ZP/WS**, tereny usług sportu i zieleni parkowej **US/ZP**, tereny zieleni parkowej **ZP**, tereny wód powierzchniowych **WS**.

§ 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:
 - 1) tereny dróg oznaczone symbolem: **KDL**, **KDD** oraz **KDP**;
 - 2) oraz tereny **K**, **3U**, **US/ZP/WS**, **US/ZP**, **ZP** i **WS**.
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. Spacerowej.
5. Wyznacza się teren drogi publicznej nr 580 oznaczonej symbolem **2KDG** i planowanej drogi **1KDG** i **3KDG** oraz określa się ich linie rozgraniczające jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

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 odpowiednio ustalenia § 4 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, e:
 - a) ustalenie § 4 ust. 1 pkt 2 lit b, c i d, nie dotyczy nieprzekraczalnych linii zabudowy do granicy lasu, od rowów **WS**;
 - b) ustala się lokalizowanie nowych budynków, odpowiednio z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 5 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz nie bliżej niż 4 m od granicy sięgacza,
 - d) 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 uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,

- e) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy 3 m od rowów WS i 20m od stawu WS;
- 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) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do stawów i otwartych rowów melioracyjnych bliżej niż 1,5 m od górnej skarpy ich brzegów,
 - c) zakazuje się grodzenia nieruchomości w odległości 0,5m od przewodów gazowych,
 - d) wzdłuż dróg KDG, KDZ, KDL, KDW lub dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych,
 - e) nakazuje się odsunięcie ogrodzeń od gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na odległość określoną w przepisach odrębnych,
 - f) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu na działce budowlanej, za wyjątkiem: bram i furtek,
 - g) nakazuje się ogrodzenia ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziomu terenu,
 - h) w ogrodzeniach działek budowlanych położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu należy stosować tunele ekologiczne,
 - i) 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,
 - j) 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 nośniki reklamowe sytuowane 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 m²,
 - d) ustala się łączną powierzchnię tablic i urządzeń reklamowych do 30 m² na działce budowlanej,
 - e) zakazuje się stosowania nośników 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 3.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 8.

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

- 1) w obejmującej część obszaru planu strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K., o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 10, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 2) w obejmującej obszar planu otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego KPN obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego KPN (w szczególności rozporządzenia Rady Ministrów, Planu Ochrony lub „rocznych zadań ochronnych”);
- 3) w zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, zakazuje się prowadzenia działalności, w tym z zakresu usług, powodującej przekroczenia dopuszczonych przepisami odrębnymi standardów środowiska oraz odprowadzania zanieczyszczeń poza teren, do którego prowadzący działalność tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi. 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;
- 5) ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem (pojedynczym lub grupowym) zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do sieci kanalizacji bytowej;
- 8) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
- 9) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MW, MN2, MN3, MNU, US/ZP/WS oraz US/ZP i ZP do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, odpowiednio zgodnie z ustaleniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 10) nakazuje się ochronę przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej drogi KDZ. Ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez zabezpieczenia akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego (ekrany akustyczne należy sytuować w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu);
- 11) od dróg KDZ, KDL, KDD, KDW 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 w planie 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) nakazuje się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie, a w szczególności szpalerów drzew i pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu;
- 14) ustala się wprowadzenie szpalerów drzew jako zieleni izolacyjnej od strony drogi 1KDG;
- 15) 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 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego, oznaczonego nr ewidencji AZP 56-64/29, (na terenach 15MN3, 16MN3, 3KDL, 11KDD), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) teren, o którym mowa w pkt 1, w przypadku realizacji prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej dotychczas działalności, która może doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego w/w czynności należy poprzedzić postępowaniem wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

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) oznacza się tereny zmeliorowane/zdrenowane:
 - a) ustala się dopuszczenie zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
 - b) ustala się zachowanie i ochronę, oznaczonych na rysunku planu, istniejących stawów WS i rowów WS,
 - c) z uwzględnieniem ustaleń lit. e dopuszcza się przeniesienie, przebudowę lub skanalizowanie rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu,
 - d) odsunięcie zabudowy oraz ogrodzeń od melioracyjnych rowów otwartych zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - e) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) uwzględnia się, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego oraz prawidłowej pracy linii:
 - a) dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych, w tym pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 m w pasie technologicznym wynoszącym po 5 m na stronę licząc od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
 - b) dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych, w tym pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym wynoszącym po 5 m na stronę licząc od skrajnego przewodu kablowej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 3) 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.

Rozdział 6.

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 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 studni 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 dróg KDG poprzez zbiorniki retencyjno - odparowywalne,
 - b) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg KDZ, KDL, KDD, KDW, placu KDP, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usług do sieci kanalizacji wód opadowych,
 - c) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg KDZ, KDL, KDD, KDP, KDW, 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 U i CU2 nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno - retencyjno - odparowywalnych jako zbiorników naziemnych i 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 110/15 kV „Babice” poza obszarem planu liniami kablowymi,
 - b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych z uwzględnienie ustaleń pkt. 1 lit. oraz z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - c) ustalenie zmiany przebiegu i skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV oznaczonej na rysunku planu
 - 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 planu,
 - 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, gospodarczych i grzewczych;
- 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - 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 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
 - 1) ustala się **układ dróg/ulic publicznych** wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obejmujących tereny ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KD;
 - 2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW i teren placu KDP oraz dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m na terenach nowej zabudowy;
 - 3) ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny komunikacji, określonych w pkt. 1, klasyfikację funkcjonalną dróg/ulic zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów;
 - 4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych dróg/ulic **KD**, dróg wewnętrznych **KDW** i ciągu pieszo jezdnego **KDP**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na terenie objętym planem:

- 1) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez ulicę Warszawską drogę nr 580 – **2KDG** oraz drogę **1KDG** i **3KDG** planowaną drogę z szybkim pojazdem komunikacji publicznej;
- 2) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład którego wchodzi:
 - a) ulica główna 2 KDG: ul. Warszawska,
 - b) ulica główna 1KDG i 3KDG: planowana,
 - c) ulica zbiorcza KDZ: ul. Spacerowa,
 - d) ulice lokalne KDL:
 - ul. Trakt królewski 1 KDL,
 - ul. Królewicza Jakuba 2KDL,
 - ul. Planowane 3KDL, 4KDL i 5KDL,
 - ul. Królowej Marysieńki 6KDL,
 - e) ulice dojazdowe KDD istniejące i planowane,
 - f) drogi wewnętrzne KDW istniejące i planowane (stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów, zespołów osiedlowych i budynków, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych,
 - g) teren drogi dojazdowej placu – KDP przeznaczony do pieszego;
- 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 oraz terenów dróg wewnętrznych jako równorzędnej z komunikacją kołową;
- 5) ustala się prowadzenie drogi pieszo –rowerowej w liniach rozgraniczających ul. Warszawskiej 2KDG oraz dopuszcza się wprowadzenie dróg rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających dróg o minimalnej szerokości 10 m;
- 6) ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.
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) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny,
 - b) usługi – 30 miejsc do parkowania: na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy,
 - d) handel ekspozycyjny – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i jedno miejsce na autokar na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na autokar,
 - e) hurtownie – 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc 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) hotele – 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - j) usługi oświaty – 5 miejsc do parkowania na obiekt przedszkolny i 10 miejsc na obiekt szkolny,
 - k) obiekty biurowo-administracyjne – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - l) usługi zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na gabinet,
 - m) usługi sportu i rekreacji – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,

- n) obiekty produkcji, składy i magazyny – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - o) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - p) 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 dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 13.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej j oznaczonych na rysunku planu **1MW** i **2MW**, w części położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, 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 MW do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MW usług oświaty, w tym 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:
 - a) 10m od drogi 2KDG,
 - b) 5 m od dróg KDL, KDD i KDW;
- 4) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 5) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych w parterach budynków, w tym usługi handlu do 200 m² powierzchni sprzedaży;
- 6) 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;
- 7) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 15 m w tym:

- 15 m dla budynków mieszkalnych z usługami, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) 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°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
 - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
 - 9) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- 1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
 - 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:**
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MW odpowiednio z dróg: 11KDW i 13KDW,
 - b) terenu 2MW odpowiednio z dróg: 6KDL, 15KDD, 13KDW i 14KDW;
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych 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%.**

§ 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2, 5MN2, 6MN2, 7MN2, 8MN2, 9MN2, 10MN2, 11MN2, 12MN2, 13MN2, 14MN2, 15MN2, 16MN2, 17MN2, 18MN2, 19MN2**, w części położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, 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 urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, drogi wewnętrzne.

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym na terenie 19MN2 § 8 pkt 14;

- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2 usług oświaty, w tym 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:
 - a) 10 m od drogi 2KDG,
 - b) 5 m od strony dróg KDZ, KDL, KDW,
 - c) 3 m od strony rowów WS;
 - 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,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, 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 m² 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: 70% w terenach w WOCHK oraz 60% w terenach poza WOCHK (część terenu 8MN2, 9MN2, 15MN2, 17MN2 i 18MN2 oraz teren 16MN2),
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy, odpowiednio: 25% i 35%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7 i 1,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - e) 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,
 - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) 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°,
 - i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt.1;
 - 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
- 4. 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 – 1000 m²,

- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 18 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 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 objekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
- 5. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) w terenach 1MN2, 4MN2, i 9MN2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 b.
- 6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio
 - a) terenu 1MN2 z dróg: KDZ, 1KDL i 1KDW,
 - b) terenu 2MN2 z dróg: 1KDL, 1KDW i 2KDW,
 - c) terenu 3MN2 z dróg: 1KDL, 2KDW i 3KDW,
 - d) terenu 4MN2 z dróg: 1KDL, 3KDD, 7KDD, 3KDW,
 - e) terenu 5MN2 z dróg: 1KDL, 7KDD, 8KDD, 15KDW,
 - f) terenu 6MN2 z dróg: 8KDD, 12KDD, 13KDD, 17KDW,
 - g) terenu 7MN2 z dróg: 8KDD, 13KDD, 15KDW, 17KDW, 18KDW,
 - h) terenu 8MN2 z dróg: z ul Trakt Królewski poza obszarem planu, 8KDD, 13KDD, 15KDW, 16KDW, 18KDW,
 - i) terenu 9MN2 z dróg: 2KDL, 13KDD, 16KDW,
 - j) terenu 10MN2 z drogi: KDZ,
 - k) terenu 11MN2 z drogi: KDZ,
 - l) terenu 12MN2 z dróg: 9KDW i 10KDW,
 - m) terenu 13MN2 z dróg: 9KDW, 10KDW i 11KDW,
 - n) terenu 14MN2 z dróg: 10KDW, 12KDW i 13KDW,
 - o) terenu 15MN2 z dróg: 2KDG i KDZ,
 - p) terenu 16MN2 z drogi: 2KDG,
 - q) terenu 17MN2 z dróg: 6KDL, 11KDW i 13KDW,
 - r) terenu 18MN2 z dróg: 5KDL, 6KDL, 16KDD,
 - s) terenu 19MN2 z dróg: 5KDL, 16 KDD;
 - 10) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
 - 11) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określane 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:**
 - 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
 - 2) w terenach 5MN2, 8MN2 i 9MN2 do czasu zmiany przebiegu i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.
- 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 oznaczonych na rysunku planu **1MN3, 2MN3, 3MN3, 4MN3, 5MN3, 6MN3, 7MN3, 8MN3, 9MN3, 10MN3, 11MN3, 12MN3, 13MN3, 14MN3, 15MN3, 16MN3, 17MN3**, położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzone;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym na terenach 7MN3, 8MN3, 14MN3 § 8 pkt 14;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN3 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN3 usług oświaty, w tym 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 15MN3, 16MN3 i 17MN3 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-64/29 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) 10 m od drogi 1KDG,
 - b) na terenie 7MN3 zmienna od 0 m do 10 m,
 - c) 5 m od strony dróg KDL, KDD, KDP i KDW,
 - d) 3 m od strony rowów WS;
 - 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, 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 50m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
 - 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) 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°,
 - i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
 - 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
 - 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - 1) minimalna powierzchnia działki – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 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.
6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) w terenie 8MN3 rów do przeniesienia;
 - 3) w terenach 1MN3, 4MN3 i 9MN3 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 b.
7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) terenu 1MN3 z dróg: 1KDW,
 - b) terenu 2MN3 z dróg: 2KDW, 4KDW,
 - c) terenu 3MN3 z dróg: 2KDD, 4KDW,
 - d) terenu 4MN3 z dróg: 2KDD, 1KDW, 4KDW, 5KDW,
 - e) terenu 5MN3 z dróg: 2KDD, 1KDW, 5KDW, 6KDW,
 - f) terenu 6MN3 z dróg: 1KDD, 2KDD, 1KDW, 6KDW,
 - g) terenu 7MN3 z dróg: 1KDD, 1KDW,
 - h) terenu 8MN3 z dróg: 1KDD,
 - i) terenu 9MN3 z dróg: 4KDL, 1KDD, 3KDD, 4KDD, 7KDW,
 - j) terenu 10MN3 z dróg: 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - k) terenu 11MN3 z dróg: 3KDL, 3KDD, 5KDD, 6KDD,
 - l) terenu 12MN3 z dróg: 3KDL, 4KDL, 9KDD, 13KDD,
 - m) terenu 13MN3 z dróg: 3KDL, 9KDD, 10KDD, 13KDD,
 - n) terenu 14MN3 z dróg: 13KDD, 19KDW
 - o) terenu 15MN3 z dróg: 3KDL, 10KDD, 11KDD, 13KDD,
 - p) terenu 16MN3 z dróg: 3KDL, 3KDD, 6KDD, 7KDD,
 - q) terenu 17MN3 z dróg: 3KDL, 11KDD, 12KDD, 13KDD;
 - 3) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
 - 4) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określane 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) w terenie 8MN3 do czasu przeniesienia rowu melioracyjnego ustala się odsunięcie zabudowy na odległość minimum 3 m od górnej skarpy brzegu tego rowu.
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, 2MNU, 3MNU, 4MNU** w części położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych i zabudowa 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, w tym 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:
 - a) 10 m od drogi 1KDG i 2KDG,
 - b) 5 m od strony drogi KDL, KDD i KDW,
 - c) 3 m od strony rowu WS;
 - 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego oraz budynki z usługami,
 - b) ustala się budynki usług bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, 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 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
 - 4) w budynku z usługami dopuszcza się realizację usług handlu do 200 m² powierzchni sprzedaży;
 - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - e) 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,
 - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) 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°,
 - i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
 - 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- 1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami lub bez usług – 1000 m²,
- b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami lub bez usług – 800 m²,
- c) dla budynków tylko z usługami – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami lub bez usług – 18 m,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami lub bez usług – 13 m,
 - c) dla budynku tylko z usługami – 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.
- 5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) w terenie 4MNU obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 a.
- 6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) terenu 1MNU z drogi: 2KDG, 4KDD i 4KDW,
 - b) terenu 2MNU z drogi: 4KDD i 4KDW,
 - c) terenu 3MNU z drogi: 13KDD, 20KDW, 21KDW,
 - d) terenu 4MNU z drogi: 2KDL, 13KDD, 20KDW i 21KDW;
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, 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%.**

§ 17.

Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **2U**, **3U** w części położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

- 1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi celu publicznego sportu, rekreacji, oświaty, kultury, ochrony zdrowia;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone;
 - 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, w tym teren **2U** § 8 pkt 1.
- 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) 10 m od strony drogi 2KGD,
 - b) 5 m od strony dróg KDL, KDD i KDW,
 - c) 3 m od strony rowu WS;
- 2) na działce budowlanej:
- a) ustala się budynki usług,
 - b) dopuszcza się wbudowany jeden lokal mieszkalny,
 - c) 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) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,1 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) 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°,
 - i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - k) 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 ust. 3.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- 1) minimalna powierzchnia działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 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. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) terenu 2U z drogi: 6KDL, 16KDD i 11KDW,
 - b) terenu 3U z drogi: 6KDL, 15KDD;
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, 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 0%.**

§ 18.

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona.
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) 10 m od strony drogi głównej 1KDG,
 - b) 5 m od strony drogi 1KDW;
 - 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
 - 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usług,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) 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°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
 - 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - 1) minimalna powierzchnia działki: – 800 m²;
 - 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. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - 1) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDW;
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości

- 5 m, 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 terenów centrum usługowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CU2** i **2CU2**, położonych w części w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, poczty oraz usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hoteli, wystawiennictwa, finansów, łączności, motoryzacyjne, biura;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, place;
 - 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) 10 m od drogi 1KDG i 2KDG,
 - b) 5 m od drogi 5KDL,
 - c) 3 m od rowu WS;
 - 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) dopuszcza się jeden wbudowany 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) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - w terenie 2CU2, w strefie dopuszczalnej lokalizacji, dopuszcza się dominantę wysokościową do 14m,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) 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°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,

- i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
- j) 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 ust. 3.
- 4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - 1) minimalna powierzchnia działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym I – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 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. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 2a.
- 6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 2KDG i 5KDL;
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, 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 określane 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 terenów centrum usługowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **3CU2** i **4CU2**, ustala się:

- 1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, poczty oraz usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hoteli, wystawiennictwa, finansów, łączności, motoryzacyjne, biura;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, place;
 - 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) 10 m od drogi 2KDG i 3KDG,
 - b) 7 m od drogi 6KDL,
 - c) 8 m od wschodniej granicy terenu 4CU2,
 - d) 3 m od rowu WS;
 - 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,

- b) dopuszcza się jeden wbudowany 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) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - W terenie 2CU2 dopuszcza się dominantę wysokościową do 14m,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) 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°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) 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 ust. 3.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- 1) minimalna powierzchnia działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym I – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 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:**
- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 2a.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 2KDG i 6kDL;
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, 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%.**

§ 21.

Dla terenu usług sportu, zieleni parkowej i wód powierzchniowych w części położonego w strefie ochrony urbanistycznej warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/ZP/WS**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne sportu i rekreacji, z małą architekturą, z

- urządzoną zielenią parkową i stawem;
- 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 US/ZP/WS 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) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy strefę zabudowy:
 - a) 20 m od terenu 3WS,
 - b) 3 m od rowu 2WS;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 1;
 - 3) w strefie zabudowy dopuszcza się budynki usług;
 - 4) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
 - 7) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;
 - 8) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5;
 - 9) zakazuje się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych;
 - 10) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi KDZ, 12KDW i 13KDW.
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%.**

§ 22.

Dla terenów usług sportu i zieleni parkowej i wód powierzchniowych położonych w strefie ochrony urbanistycznej warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US/ZP** i **2US/ZP**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne sportu i rekreacji, z małą architekturą, z urządzoną zielenią parkową;
 - 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 US/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) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy strefy zabudowy:
 - a) w terenie 1US/ZP:
 - 10 m od drogi 1KDG,
 - 4 m od granic terenu 10MN2,
 - 3 m od rowu 2WS,
 - b) w terenie 2US/ZP:

- zmienna od 3 m do 23 m zgodnie z rysunkiem planu od terenów 2WS;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 1;
 - 3) w strefie zabudowy dopuszcza się budynki usług;
 - 4) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
 - 7) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;
 - 8) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5;
 - 9) zakazuje się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych;
 - 10) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi 1KDG.
 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%.**

§ 23.

Dla terenów zieleni parkowej, położonych w strefie ochrony urbanistycznej warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** i **2ZP**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzonej zieleni parkowej;
 - 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: 90%;
 - 2) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;
 - 3) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5;
 - 4) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 5) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania na terenie 2ZP według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna, odpowiedni:
 - 1) terenu **1ZP** z drogi 1KDG,
 - 2) terenu **2ZP** z drogi 9KDW;
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%.**

§ 24.

Dla terenów wód powierzchniowych, w części położonych w strefie ochrony urbanistycznej warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS i 7WS**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – stawy (2WS i 3WS) rowy melioracyjne (1WS, 2WS, 4Ws, 5Ws, 6WS i 7WS);
 - 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 oraz tablic i urządzeń reklamowych.
3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna, odpowiednio:
 - 1) terenu 1WS z drogi: 1KDG, 1KDD,
 - 2) terenu 2WS z drogi: 1KDG, 10KDW,
 - 3) terenu 3WS z drogi: z drogi KDZ przez teren US/ZPWS,
 - 4) terenu 4WS z drogi: z drogi 2KDG, 6KDL,
 - 5) terenu 5WS z drogi: z drogi 2KDG, 6KDL,
 - 6) terenu 6WS z drogi: z drogi 2KDG,
 - 7) terenu 7WS z drogi: z drogi 12KDD, 13KDD.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
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%.**

§ 25.

Dla terenu urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia odprowadzania ścieków – przepompownia;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleni urządzonej.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - 10 m od drogi 2KDG,
 - 5 m od drogi 6KDL;
 - b) na działce budowlanej:
 - ustala się budynek przepompowni,
 - ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy do 30°,
 - i) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
 - 3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi 6KDL,
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%.**

§ 26.

Dla terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ks**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - 3) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - 4) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - 5) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
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%.**

§ 27.

Dla terenów dróg wewnętrznych, w części położonych w strefie ochrony urbanistycznej warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, w tym w drogach 18KDW i 21 KDW napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV.
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) drogi 1KDW 5 m z placem do zawracania,
 - b) drogi 2KDW, 3KDW 5 m,
 - c) drogi 4KDW 10 m,
 - d) drogi 5KDW i 6KDW 5 m,
 - e) drogi 7KDW i 8KDW 5m z placem do zawracania,

- f) drogi 9KDW i 10 KDW 10 m,
 - g) drogi 11KDW zmienna od 5m do 10 m,
 - h) drogi 12KDW 10 m,
 - i) drogi 13KDW 8 m,
 - j) drogi 14KDW 10 m,
 - k) drogi 15KDW 6 m,
 - l) drogi 16KDW zmienna od 5m do 11 m,
 - m) drogi 17KDW 5 m,
 - n) drogi 18KDW 10 m,
 - o) drogi 19KDW 8 m z placem do zawracania,
 - p) drogi 20KDW 6 m,
 - q) drogi 21KDW 10 m;
- 3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
 - 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
 - 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 6) 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:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
 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%.**

§ 28.

Dla fragmentów terenu drogi publicznej klasy głównej, w części położonej w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, 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, droga rowerowa ,
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: szybki pojazd komunikacji publicznej, 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) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi 1KDG – zmienna 30 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą KDZ, 4KDL, 5KDI i 2KDG,
 - b) drogi 2KDG – zmienna od 14 m do 35 m,
 - c) drogi 3KDG – zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) przekrój, co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 5) zakaz realizacji ogrodzeń, sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 6) 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%.**

§ 29.

Dla części terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, w części położonej w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej (droga nr 4124W ul. Spacerowa);
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub 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) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 13 m do 17 m;
 - 4) przekrój, co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 7) dopuszcza się miejsca do parkowania;
 - 8) 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%.**

§ 30.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, w części położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, w tym w terenie 3KDL linia elektroenergetyczna 15kV.
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) ustala się:
 - a) południową linię rozgraniczającą drogi 1KDL ul. Trakt Królewski,
 - b) wschodnią linię rozgraniczającą drogi 2KDL ul. Królewicza Jakuba,
 - c) linie rozgraniczające dróg 3KDL, 4KDL i 5KDL zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) północną linię rozgraniczającą drogi 6KDL ul. Królowej Marysieńki,
 - 12) w obszarze planu szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi 1KDL zmienna od 3 m do 12m,
 - b) drogi 2KDL 15 m
 - c) drogi 3KDL 12 m,
 - d) drogi 4KDL 20 m z poszerzeniem przy placu,
 - e) drogi 5KDL 20 m,
 - f) drogi 6KDL 7 m;
 - 13) przekrój, co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 14) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 15) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;

- 16) dopuszcza się zatoki postojowe;
- 17) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
- 3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
wyznacza się na części terenu drogi 3KDL strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o AZP 56-64/29 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%.**

§ 31.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 14KDD, 16KDD, położonych częściowo w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

- 1. **przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, w terenie 6KDD i 8KDD linia elektroenergetyczna 15kV.
- 2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD 10 m,
 - b) droga 7KDD zmienna od 10m do 14 m,
 - c) drogi 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD 10 m;
 - 3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 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 rowerowe;
 - 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
- 3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
wyznacza się na części terenu drogi 11KDD strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o AZP 56-64/29 obowiązują ustalenia § 9.
- 4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
- 5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**
odpowiednio zgodnie z § 11.
- 6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
- 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%.**

§ 32.

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej placu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDP, położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

- 1. **przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej-plac;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona; obiekty małej architektury, kiosk, ogródek kawiarniany;
- 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 środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) ustala się zagospodarowanie placu poprzez wprowadzenie powierzchni placu wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej tej powierzchni;
 - 3) ustala się lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenia i innych elementów urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca;
 - 4) ustala się zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych;
 - 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 20 %;
 - 6) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
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

§ 33.

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.

§ 34.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

§ 35.

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

