

**UCHWAŁA NR VIII/55/11  
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 30 czerwca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwał:

1) uchwała Nr XXII/207/08 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: wsi Buda uchwalonego uchwałą Nr XIX / 227 / 2000 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 kwietnia 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr. 77, poz. 783) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice, wsi: Mariew, Borzęcin Mały, Borzęcin Duży, Zalesie, Topolin, Koczargi Nowe, Zielonki Wieś, Zielonki Parcele, części wsi: Stanisławów, Wojcieszyn, Wierzbin uchwalonego uchwałą Nr X / 59 / 03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 281, poz. 7449) w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice, oraz uchwalonego uchwałą Nr XV / 105 / 04 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 lutego 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr. 105, poz. 2534) prostującą błąd w uchwale Nr X / 59 / 03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 roku i uchwalonego uchwałą Nr XXXI / 242 / 05 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 września 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr. 238, poz. 7820) prostującą błąd w uchwale Nr X / 59 / 03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 roku, części wsi Wojcieszyn i części wsi Wierzbin uchwalonego uchwałą Nr III / 10 / 06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 grudnia 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 30, poz. 593) w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice w zakresie części wsi Wojcieszyn i wsi Wierzbin, części wsi Stanisławów uchwalonego uchwałą Nr III / 11 / 06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 grudnia 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 30, poz. 594) w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice w zakresie kompleksu, składającego się z działek ew. nr 22/3, 22/4, 22/5 we wsi Stanisławów;

2) uchwała Nr XXII/208/08 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stare Babice, Babice Nowe, Janów i Latchorzew uchwalonego uchwałą Nr X/60/03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 281, poz. 7450 ) w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Stare Babice;

3) uchwała Nr XXII/211/08 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koczargi Stare uchwalonego uchwałą Nr XXVII / 316 / 2001 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 marca 2001 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132, poz. 1819 ) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice

– wieś Koczargi Stare oraz uchwałą Nr XXXIX / 333 / 06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 czerwca 2006 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 160, poz. 6274) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice – w zakresie części wsi Koczargi Stare, stanowiącego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice – wieś Koczargi Stare zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Stare Babice nr XXVII/316/2001 z dnia 29 marca 2001r. ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132, poz. 1819 );

4) uchwałą Nr XXII/212/08 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi : Lipków uchwalonego uchwałą Nr XV / 122 / 99 Rady Gminy Stare Babice z dnia 16 grudnia 1999 roku ( Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 32 z 2000 r., poz. 221) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipków oraz uchwałą Nr XXV / 399 / 2001 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 grudnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 63, poz. 1279 ) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków, zwanej Kolonią Lipków oraz uchwałą Nr XXXIX / 436 / 2002 Rady Gminy Stare Babice z dnia 14 czerwca 2002 r. ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 205, poz. 5057) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków oraz uchwałą Nr VI / 39 / 03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 kwietnia 2003 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189, poz. 4758 ) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków;

5) uchwałą Nr XXII/213/08 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Latchorzew uchwalonego uchwałą Nr XXVIII / 245 / 98 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 kwietnia 1998 roku ( Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 33, poz. 108 ) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew;

6) uchwałą Nr XXII/214/08 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi: Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego uchwalonego uchwałą Nr XXVI / 229 / 98 Rady Gminy Stare Babice z dnia 5 lutego 1998 roku ( Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 19, poz. 55 ) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów oraz uchwałą Nr XXXV / 288 / 2006 Rady Gminy Stare Babice z dnia 16 lutego 2006 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 67, poz. 2193 ) w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów;

7) uchwałą Nr XXII/215/08 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubiczów uchwalonego uchwałą Nr X / 61 / 03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 281, poz. 7451 ) w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów – w zakresie wsi Lubiczów, stwierdzając zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice” uchwalonym uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. Rada Gminy Stare Babice uchwała, co następuje:

## **DZIAŁ I.**

### **Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem , obejmującym obszar, którego granice wyznaczone są następująco:

- a) granica zewnętrzna przebiega od punktu styku granicy wsi Klaudyn z granicą gminy Stare Babice wzdłuż granicy gminy w kierunku zachodnim , następnie skręca w kierunku południowym dalej zachodnim wzdłuż granicy wsi Koczargi Stare i dalej wzdłuż północnej granicy dz.ew. nr 1-8 we wsi Wojcieszyn, skręca w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy wsi Stanisławów, następnie wzdłuż północnej granicy dz.ew. nr 7 i 15, wschodniej granicy dz. ew. nr 6/2 do punktu styku granicy wsi Stanisławów z granicą gminy, wzdłuż granicy gminy w kierunku północnym, zachodnim i południowym do punktu styku z osią pasa drogowego ul.Warszawskiej, w kierunku wschodnim wzdłuż osi pasa drogowego ul.Warszawskiej do skrzyżowania z osią jezdni ul.Kosmowskiej, w kierunku zachodnim po osi jezdni ul.Kosmowskiej do punktu styku z granicą gminy, następnie przebiega wzdłuż południowej granicy gminy, skręca w kierunku północnym, zachodnim i znów północnym wzdłuż granicy gminy do punktu styku granicy wsi Janów z granicą gminy, dalej przebiega w kierunku zachodnim wzdłuż południowej granicy wsi Janów, wzdłuż wschodniej i południowej granicy działki nr 20/579, wzdłuż południowej granicy wsi Kwirynów, dalej w kierunku północnym wzdłuż osi pasa drogowego ulicy Pohulanka do skrzyżowania z ulicą Andersa, przebiega w kierunku wschodnim wzdłuż osi pasa drogowego ulicy Andersa, skręca w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy pasa drogowego ulicy Sikorskiego , skręca w kierunku zachodnim wzdłuż osi projektowanej obwodnicy następnie wzdłuż północnej granicy działki nr 133 w Starych Babicach do skrzyżowania z rurociągiem naftowym, do skrzyżowania ulic:Izabelińskiej i Zielony Zautek, dalej skręca w kierunku północnym wzdłuż osi pasa drogowego ulicy Izabelińskiej do granic wsi Stare Babice i dalej wzdłuż zachodniej granicy wsi Klaudyn do punktu początkowego
- b) granica wewnętrzna: od skrzyżowania osi pasa drogowego ul. Warszawskiej z osią ul. Bugaj we wsi Koczargi Nowe w kierunku wschodnim wzdłuż wsi Koczargi Nowe i wsi Zielonki Wieś po osi pasa drogowego ul Warszawskiej do wschodniej granicy wsi Zielonki Wieś, z odgięciem na południe po wschodniej granicy wsi Zielonki Wieś do przecięcia z południową granicą wsi Zielonki Wieś, z odgięciem na zachód wzdłuż południowej granicy wsi Zielonki Wieś do południowo- zachodniego punktu granicznego z wsią Koczargi Nowe na dz. nr ew. 225 we wsi Zielonki Wieś, a następnie biegnie linią prostą do granicy między działką nr 205/3, a działką nr 205/4 we wsi Koczargi Nowe, potem linią prosta do punktu położonego na dz. nr ew. 118/1 we wsi Koczargi Nowe oddalonego od osi ul Bugaj o 120 m oraz od osi ul Warszawskiej o 205 m, następnie odgina się na południe do punktu położonego na południowej granicy dz. nr ew.131 w Koczargach Nowych w odległości 150 m od osi ul Bugaj, następnie skręca na zachód południową granicą tej działki i dochodzi do osi ul Bugaj, ostatecznie skręca na północ osią ulicy Bugaj i dochodzi do punktu początkowego położonego na osi ul Warszawskiej. Jako oś ulicy Bugaj przyjęto linię biegnącą środkiem istniejącej jezdni,

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunkach oznaczonych numerami 1-52 sporządzonych w skali 1:1000, których zbiorcze zestawienie zawiera rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 –załącznik nr 1 do uchwały i rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu -załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania- załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3.** Przedmiotem planu jest utrzymanie przeznaczenia terenów określonego dotychczasowymi miejscowymi planami i wprowadzenie zmian polegających na: - wyznaczeniu terenów na cele publiczne, -uzupełnieniu zabudowy zagrodowej i terenów pod działalność gospodarczą, -korektach wynikających z uchwały nr VI/35/07 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babce i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**§ 4. 1.** Plan ustala:

- 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, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

**§ 5. 1.** Rysunki planu odnoszą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) Informacje o obiektach i obszarach chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) granice obszaru Natura 2000,
  - b) granice Kampinoskiego Parku Narodowego,
  - c) granice otuliny KPN,
  - d) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - e) granice strefy urbanistycznej WOCHK,
  - f) pomniki przyrody,
  - g) granice strategicznych powiązań KPN,
  - h) orientacyjne linie zabudowy od granicy KPN,
  - i) granice terenów wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - j) obiekty wpisane do rejestru WKZ,
  - k) strefy ochrony konserwatorskiej-stanowiska archeologiczne,
  - l) obszary zmeliorowane-zdrenowane,
  - m) strefy oddziaływania cmentarzy,
  - n) strefa ochronna terenu zamkniętego;
- 7) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

**§ 6.** Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

- 1) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwała - niniejsza uchwała Rady Gminy Stare Babice, o ile z treści przepisów niniejszej uchwały nie wynika inaczej;
- 3) rysunek planu – rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) obszar - tereny objęte niniejszym planem w granicach naniesionych na rysunku planu i określone w § 1 ust.1;
- 6) teren-część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 7) przeznaczenie podstawowe - takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 8) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, stanowiące nie więcej niż 35% powierzchni działki możliwej do zabudowy lub 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym; przy lokalizowaniu zabudowy zagrodowej na terenach, na których jest to dopuszczalne warunki tej dopuszczalności nie obowiązują;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy –linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających terenów komunikacji lub innych obiektów, bez wysuniętych poza ten obrys balkonów, otwartych ganków, zadaszeń, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek); linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych i śmietnikowych; obowiązujące linie zabudowy -linie określające obowiązującą odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy - największa nieprzekraczalna wysokość budynku, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi lub najwyższego położonego punktu stropodachu, dachu lub innego przekrycia, z zastrzeżeniem, iż do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia takich jak czernie i wyrzutnie wentylacyjne, kominy, anteny;
- 11) wskaźnik powierzchni zabudowy - wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków do powierzchni działki;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni działki;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna - w skrócie pbc- część działki określona w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni działki z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; dopuszcza się pokrycie części terenu biologicznie czynnego (w granicach do 15% powierzchni) ażurowymi płytami z tworzywa sztucznego, betonu, drewna, z obsianiem trawą lub inną zielenią niską części wypełnionej glebą, służących do zabawy, uprawiania sportów, jako podjazdy lub przejścia;
- 14) usługi - obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesadzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi oraz nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu

publicznego infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich);

- 15) usługi celu publicznego – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, które są realizowane dla zaspokojenia potrzeb wspólnoty mieszkańców i w całości lub w części finansowane ze środków publicznych – przede wszystkim w zakresie oświaty, nauki, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji a także administracji publicznej i utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej;
- 16) zabudowa produkcyjna – obiekty przeznaczone na działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym, rzemieślniczym oraz obsługowo-technicznym a także składy i magazyny; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 17) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki z jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 18) powierzchnia użytkowa -w skrócie pow.uż. (liczona dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych)- powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 19) KPN -skrót od Kampinoski Park Narodowy;
- 20) WOCHK – skrót od Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 21) WKZ-skrót od Wojewódzki Konserwator Zabytków.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy ogólne**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenów**

**§ 7. 1.** Ustala się, że wiodącymi funkcjami na obszarze objętym planem są funkcje: mieszkaniowa, produkcji rolniczej, ochronna w otulinie KPN i przyrodnicza na obszarze Natura 2000 (obszar KPN). Funkcjami uzupełniającymi są nieuciążliwe funkcje usługowo-produkcyjne.

2. W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej-oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem MN1 i MN1a;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -oznaczone na rysunku planu symbolem MN3 i MN3a;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej-oznaczone na rysunku planu symbolem MN1-2/U2;

- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej -oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej- oznaczone na rysunku planu symbolem MR i MR1;
- 8) tereny usług celu publicznego-oznaczone na rysunku planu symbolem U1 i U1a;
- 9) tereny usług-oznaczone na rysunku planu symbolem U2;
- 10) tereny usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 -oznaczone na rysunku planu symbolem U3 i U3a;
- 11) teren usług turystyki związanej z KPN-oznaczony na rysunku planu symbolem U4;
- 12) tereny usług kultury-sakralnych-oznaczone na rysunku planu symbolem UKS;
- 13) tereny usługowo-produkcyjne -oznaczone na rysunku planu symbolem UP i UPa;
- 14) tereny zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Lipkowie-oznaczone na rysunku planu symbolem ZP2;
- 15) tereny zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Zielonkach-oznaczone na rysunku planu symbolem ZP3;
- 16) teren w granicach KPN (obsługa ruchu turystycznego)-oznaczony na rysunku planu symbolem ZN1;
- 17) tereny zieleni urządzonej-oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 18) teren usług i zieleni urządzonej (niepublicznej)-oznaczony na rysunku planu symbolem U2/ZPa;
- 19) tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji-oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/US i ZP/US1;
- 20) tereny usługowo-sportowe - oznaczone na rysunku planu symbolem U/US;
- 21) teren usług i usług celu publicznego - oznaczone na rysunku planu symbolem U2/U1;
- 22) tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;
- 23) tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych- oznaczone na rysunku planu symbolem R i R1;
- 24) tereny leśne KPN oznaczone na rysunku planu symbolem ZL/ZN;
- 25) tereny leśne - znaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 26) tereny wód powierzchniowych-oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 27) tereny dróg publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KD z następującą kwalifikacją:
  - a) S- klasy ekspresowej
  - b) G- klasy głównej,
  - c) Z- klasy zbiorczej,
  - d) L- klasy lokalnej,
  - e) D- klasy dojazdowej;

- 28) tereny ciągów pieszych-oznaczone na rysunku planu symbolem KDP;
- 29) tereny dróg wewnętrznych -oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 30) tereny parkingów publicznych-oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 31) teren bocznic kolejowej-oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 32) teren stacji elektroenergetycznej- oznaczony na rysunku planu symbolem IE,
- 33) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę- oznaczone na rysunku planu symbolem IW,
- 34) tereny urządzeń odprowadzania ścieków- oznaczone na rysunku planu symbolem IK,
- 35) tereny urządzeń telekomunikacji- oznaczone na rysunku planu symbolem IT.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 8. 1.** Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy przy jednoczesnej ochronie wartości środowiska i przyrody.

2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Stare Babice.

3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych, w szczególności ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; linie zabudowy nie odnoszą się do obiektów już istniejących, dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się powiększenie kubaturowe części budynków położonych właściwie w stosunku do linii zabudowy;
- 2) stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy, na terenach o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynku: wielkość, kształt dachu i kolorystyka; harmonizowanie zabudowy z otaczającym krajobrazem;
- 3) kolorystykę budynków: - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor, - dla elewacji kolory pastelowe, - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 4) ograniczenie gabarytów i wysokości budynków: w zabudowie jednorodzinnej i usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych i ewentualnie kondygnacja poddasza użytkowego; dla budynków użyteczności publicznej lub ich części, których forma architektoniczna wynika z funkcji lub przepisów odrębnych dopuszcza się przekroczenie ustalonych parametrów;
- 5) lokalizowanie funkcji garażowej i gospodarczej w bryle budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych poza bryłą budynku mieszkalnego w przypadku grupowania ich przy granicach działek sąsiadujących. Jeżeli ze względu na istniejące uwarunkowania grupowanie jest niemożliwe dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących;

- 6) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy bez naruszania jej istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 7) dopuszczenie sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy;
- 8) usytuowanie następujących budynków lub ich elementów uznaje się za wynikające z ustaleń planu:
  - a) nadbudowę lub przebudowę istniejącego budynku usytuowanego przy granicy działki, której celem jest wymiana dachów lub stropodachów na dachy o spadku 20° -60° ,
  - b) dobudowę do istniejącego na działce sąsiedniej budynku, usytuowanego w granicy działki - budynku o tej samej funkcji i gabarytach,
  - c) budowę jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego, jeżeli ze względu na wymiary działki niemożliwe jest zbudowanie go jako wolnostojącego;
- 9) sytuowanie ogrodzeń :
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
  - b) ogrodzenie powinno być ażurowe, bez podmurówki, z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, przy jednoczesnym zachowaniu prześwitów pomiędzy podmurówką a pozostałymi częściami ogrodzenia szerokości minimum 10 cm lub pozostawieniem w cokole ogrodzenia prześwitu na poziomie gruntu o szerokości minimum 10 cm w każdym przęśle, jako przejścia dla drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
  - c) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
  - d) ogrodzenie może być sytuowane w odległości minimum 1,5 m od górnej krawędzi skarpy cieku naturalnego i rowu melioracyjnego oraz 3 m od górnej krawędzi skarpy Strugi i 3 m od górnej krawędzi skarpy Lipkowskiego Stawu i Lipkowskiej Wody,
  - e) ogrodzenia od strony dróg i ulic winny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - f) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
  - g) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych o długości elementu przekraczającej 120 cm sytuowanych od strony placów i dróg publicznych;
  - h) od strony drogi ekspresowej, dróg głównych i zbiorczych dopuszcza się ogrodzenia pełne z otworami 10x10 cm w poziomie gruntu co 1 m,
- 10) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej (nie dotyczy terenu MN1a), grupowej i wielorodzinnej (nie dotyczy terenu MW);

- 11) ustala się formę architektoniczną dla nowych masztów telefonii komórkowej jako konstrukcje pełne z jednoczesnym wykluczeniem masztów kratownicowych;
- 12) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone w przepisach szczegółowych planu, w tym odnoszące się do nowowydzielanych działek dotyczą również działek istniejących przed uchwaleniem planu;
- 13) dopuszcza się na działce usytuowanie więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych planu;
- 14) na terenach przeznaczonych na lokalne i ponadlokalne cele publiczne ustala się:
  - a) wymagania szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego w postaci posadzki, małej architektury, rzeźb, pomników, ławek, latarni itp. oraz zieleni towarzyszącej,
  - b) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacenie i uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,
  - c) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 15) w zakresie realizacji i sytuowania reklam, ustala się:
  - a) zakaz umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem danego terenu,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszczenie lokowania, za zgodą zarządcy, nośników reklamowych lecz nie w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie;
  - c) dopuszczenie realizacji i sytuowania znaków informacyjno-plastycznych i szyldów reklamowych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m<sup>2</sup> lub 5% powierzchni elewacji w przypadku mocowania jej na budynku;
  - d) zakaz umieszczania znaków informacyjno – plastycznych i reklam:
    - na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),
    - na drzewach i w zasięgu ich koron,
    - na obiektach zabytkowych;
  - e) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

§ 9. 1. Na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego i w obszarze jego otuliny wyznaczonych Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876) dla ochrony KPN obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia, planu ochrony lub zadań ochronnych.

2. Oznacza się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otuliny oraz granicę obszaru Natura 2000.

3. Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie fragmentu terenu w Kampinoskim Parku Narodowym i na obszarze Natura 2000, położenie w otulinie KPN oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:

- 1) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu;
- 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony obszaru Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 3) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
- 4) utrzymanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej lub terenie inwestycji;
- 5) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej na własne działki przez infiltrację na ustalonych w planie powierzchniach biologicznie czynnych;
- 6) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN;
- 7) w celu ochrony powietrza nakaz ogrzewania pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
- 8) zakaz nadsypywania pojedynczych działek za wyjątkiem pasów terenu szerokości nie większej niż 3 metry przylegających bezpośrednio do ścian budynków, zakaz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi; dopuszcza się nadsypanie nie więcej niż 50 cm ponad rzędne wokół obrysu budynku, służące wyłącznie zabezpieczeniu działek budowlanych przed zalewaniem wodami opadowymi powodującymi lokalne podtopienia. Roboty te mogą się odbywać wyłącznie na podstawie projektów obejmujących całe lokalne zlewnie wydzielone naturalnymi lub sztucznymi wododziałami, budynkami, budowlami oraz innymi urządzeniami budowlanymi a także rowami lub innymi odbiornikami wód opadowych;
- 9) w bezpośrednim sąsiedztwie KPN zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 10) zachowanie i ochronę strategicznych powiązań KPN poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy i ograniczenie we wprowadzaniu wszelkich przegród, ochrona terenu przed



zmianą użytkowania, zachowanie istniejących i uzupełnienie zadrzewień, ochrona cieków wodnych,

- 11) zachowanie i ochronę lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż Lipkowskiej Wody, cieków i rowów, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych i roślinności w obniżeniach terenowych; ustala się realizację przepustów pod drogami umożliwiającymi migrację małych zwierząt oraz stosowanie ogrodzeń zgodnie z §8 ust. 3 pkt 9;
- 12) zachowanie układu hydrograficznego Lipkowskiej Wody, cieków i rowów nie będących ciekami naturalnymi wg przepisów prawa wodnego oraz ich ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem. Wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się ochronę i utrzymanie: parków podworskich, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, wprowadzanie na terenach usług i zabudowy produkcyjnej zieleni wzdłuż granic działki – obowiązkowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
- 14) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:
  - a) MN1, MN1a, MN2, MN3, MN3a – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MU, U2 – tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - c) MR, MR1 -tereny zabudowy zagrodowej,
  - d) ZP, ZPa, ZP/US, ZP/US1 -tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - e) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej;
- 15) lokalizację zabudowy na terenach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego w odległości 100 m od granicy KPN lub według rysunku planu.

4. W strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu WOCHK i strefie ochrony urbanistycznej WOCHK oznaczonych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne.

5. Oznacza się drzewa - pomniki przyrody i przyjmuje nakazy, zakazy dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych:

- 1) ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, w strefie tej obowiązuje zakaz działalności powodującej uszkodzenia mechaniczne obiektu i zakaz prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu i stosunki wodne, uszkodzanie i zanieczyszczenie gleb,
- 2) w stosunku do pomników, w ramach czynnej ochrony, ustala się możliwość dokonywania zabiegów pielęgnacyjno-zabezpieczających zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew.

## **Rozdział 4.**

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

**§ 10.** 1. Plan wskazuje obiekty i tereny wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- 1) zespół dworsko-parkowy (przemysłowy) w Lipkowie, nr rejestru 1057/48, data wpisu 19.05.1956 r., w tym:
  - a) dwór Paschalisa, obecnie plebania, 1785-95 r., nr rejestru jak wyżej,
  - b) oficyna dworska k. XVIII w., nr rejestru jak wyżej,
  - c) park dworski k. XVIII w., krajobrazowy, nr rejestru jak wyżej,
  - d) persjarnia, XVII w. -nie istnieje, nr rejestru jak wyżej,
  - e) dom ze skarpami -nie istnieje, nr rejestru jak wyżej,
- 2) kościół pod wezwaniem św. Rocha w Lipkowie, z drzewostanem, nr rejestru 1058 / 375 (dawna kaplica dworska 1792 r., klasycystyczna), w zespole dworsko-parkowym,
- 3) zespół dworsko-parkowy w Zielonkach , nr rejestru 1124/501, data wpisu 23.03.1962 r., w tym:
  - a) dwór, 1855 r., nr rejestru jak wyżej,
  - b) park przypałacowy, poł.XIX w., nr rejestru jak wyżej,
- 4) kościół pod wezwaniem św. Wincentego z Ferrary w Borzęcinie Dużym, z otaczającym murem, nr rejestru 1201, data wpisu 3.11.1982 r., (parafia erygowana 1240-1254, obecny 1855 r.),
- 5) kościół pod wezwaniem Wniebowzięcia NMP w Starych Babicach, z nagrobkami przy wschodniej i zachodniej stronie muru-najstarszy z 1836 r., z drzewostanem, nr rejestru 1001/374, data wpisu 10.03.1962 r., (parafia erygowana 1424 r., obecny 1889-1892, adaptowana część środkowa barokowej fasady z 1728 r., wieża 1925-26).

2. W stosunku do obiektów i terenów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w tym: zamierzenia inwestycyjne, prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich, wykonywanie robót budowlanych, prowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych, dokonywanie podziału terenu, dokonywanie zmiany przeznaczenia lub korzystania z zabytku, umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam, zmiany układu urbanistycznego oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

3. Oznacza się na rysunku planu granice terenów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują zasady ochrony określone dla zespołów wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) ochrona zasadniczych elementów historycznego rozplanowania – kompozycji;
- 2) zachowanie zabytkowego układu ogrodów, zbiorników i cieków wodnych, kompozycji układów zieleni, uczytelnienie wnętrza parkowych i powiązań widokowych pomiędzy nimi, wyeksponowanie głównych osi kompozycyjnych, stworzenie warunków do ekspozycji obiektów zabytkowych;

- 3) rewaloryzacja zachowanych obiektów z możliwością adaptacji do funkcji nieprowadzących do degradacji zachowanych walorów zabytkowych i kulturowych;
- 4) dla zespołu dworsko-parkowego w Zielonkach ustala się ochronę ekspozycji w odległości minimum 20 m od granicy terenu wpisanego do rejestru zabytków poprzez: zakaz nowej zabudowy (przy remoncie zabudowy obowiązują powyższe ustalenia) oraz zakaz sadzenia wysokiej zieleni,
- 5) (.....\* ).

4. Plan przyjmuje objekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i ustala ich ochronę poprzez:

- 1) możliwość działań inwestycyjnych po zaopiniowaniu przez WKZ,
- 2) zachowanie i rewaloryzację zabudowy zabytkowej z możliwością adaptacji jej do nowej funkcji nieprowadzących do degradacji zachowanych walorów zabytkowych i kulturowych,
- 3) zachowanie i rewaloryzacja rozplanowania zespołu i jego charakteru,
- 4) zharmonizowanie zabudowy w otoczeniu obiektów poprzez skomponowanie formy przestrzennej obiektu budowlanego (bryły, elewacji) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien a także dostosowanie pod względem kolorystyki i użytych materiałów,
- 5) ochronę perspektyw widokowych.

5. Ustala się zachowanie i ochronę kapliczek, krzyży przydrożnych i miejsc pamięci narodowej. Dopuszcza się ich przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie niewielkich placyków i zagospodarowanie zielenią komponowaną.

6. Oznacza się na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych) wpisanych do rejestru zabytków pod numerami A-1177 (nr ew. AZP 56-64/3), A-1178 ( nr ew. AZP 56-64/2), A-1179 ( nr ew. AZP 56-64/1) w Starych Babicach w oraz A-1189 ( nr ew. AZP 56-64/10) w Wojcieszynie,
- 2) plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych) ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w formie stref ochrony konserwatorskiej,
- 3) (.....\* ).

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

**§ 11.** 1. Dla terenów, na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia i podział nieruchomości ustala się:

- 1) (.....\* );
- 2) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej na tym terenie nie może być mniejsza niż ustalona dla terenów o różnym przeznaczeniu w przepisach szczegółowych

planu. Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady do -10% odnośnie maksimum 2 działek na terenie scalanym i dzielonym, stanowiącym własność jednego właściciela;

- 3) przyjmowanie szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych oraz wytyczanie kąta położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego, odpowiednio zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów ;
- 4) (.....\* );
- 5) (.....\* );
- 6) ustala się możliwość wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż określona w punkcie 2, dla dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadających działki gruntu o powierzchni mniejszej niż suma ustalonej minimalnej powierzchni działki i odpowiadającej jej proporcjonalnej powierzchni pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących;
- 7) ustala się dla tak wydzielonych działek o powierzchni większej niż 600 m<sup>2</sup> zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (jeden segment domu bliźniaczego na jednej działce). Dla działek o powierzchni od 400 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup> ustala się zabudowę w układzie bliźniaczym ( jeden segment domu bliźniaczego na jednej działce);
- 8) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych działek na cele infrastruktury technicznej, jeżeli będzie to niezbędne dla prawidłowego wykorzystania terenu;
- 9) (.....\* ).

#### 2. Ustalenia dotyczące wydzielenia dróg:

- 1) ustala się takie podziały, aby nowy układ granic działek budowlanych zapewnił dostęp do drogi publicznej wszystkich nieruchomości, które do nich przylegają, a ich szerokości w liniach rozgraniczających (o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej) nie powinny być mniejsze niż: 10 m dla dróg dojazdowych, 12 m dla dróg lokalnych;
- 2) ustala się wydzielenie niezbędnych dróg wewnętrznych dla zapewnienia każdej działce dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej i możliwości przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej; ich szerokości w liniach rozgraniczających (o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej) nie powinny być mniejsze niż 6 m.

### **Rozdział 6.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 12.** 1. Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 400kV, 220kV i 110kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii wysokiego i średniego napięcia:

- 1) w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Przyjmuje się następujące strefy oddziaływania (pasy technologiczne) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - a) o szerokości 38 m (po 19 m w obie strony od osi linii) - dla linii 110 kV,
  - b) o szerokości 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii) - dla linii 220kV,
  - c) o szerokości 80 m (po 40 m w obie strony od osi linii) - dla linii 400kV;

2) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV, 220kV i 110 kV:

- a) lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się z uwzględnieniem pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego powinny być przeprowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej i innych miejsc stałego przebywania ludzi ponad 4 godziny dziennie,
- d) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią; zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów;

3) zabudowę w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego operatora systemu elektroenergetycznego. Ustala się zamianę napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV na podziemne, w przypadku pojawienia się takich możliwości;

4) w przypadku likwidacji lub przebudowy, likwidacji lub skablowania (zamiany na podziemne) istniejących sieci ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc; dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych stref bez potrzeby zmiany niniejszego planu.

2. Wzdłuż przesyłowego rurociągu naftowego dalekosiężnego średnicy 245 mm (i kabla światłowodowego) oraz w jego strefie bezpieczeństwa, przyjmuje się i określa następujące zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu winny być zgodne z przepisami odrębnymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie ( Dz. U. z 2005r. Nr 243, poz.2063, z późn. zm.) i zmianami tego rozporządzenia;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15 m od osi rurociągu w każdą stronę ( we wsi Koczargi Stare oraz we wsi Lipków - w odległości 12 m według rysunku planu);
- 3) budowa ogrodzeń w strefie bezpieczeństwa wymaga uzgodnień z właścicielem rurociągu.

3. Oznacza się na rysunku planu przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 PN 6,3 MPa relacji Mory-Huta; lokalizacja budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych dopuszczona jest w odległości minimum 15 m od gazociągu (odległości podstawowe zgodnie z Dz.U.z 1995 r., nr 139, poz.686 – zmniejszone, gdyż gazociąg ma ścianki o zwiększonej grubości); lokalizacji ogrodzeń w strefie ochronnej dokonuje się w porozumieniu z operatorem gazociągu.

4. W strefie oddziaływania cmentarza obowiązują następujące warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów :

- 1) na terenach w odległości do 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego; dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży,
- 2) na terenach w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się zachowanie oraz lokalizowanie nowych zabudowań mieszkalnych, bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
- 3) zakaz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza.

5. Na terenach położonych w zasięgu uciążliwości komunikacyjnej drogi ekspresowej, głównej i zbiorczych (wojewódzkiej nr 718 i 898) ustala się:

- 1) obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 2) obowiązek zastosowania w zabudowie przeznaczonej na stały pobyt ludzi przegród budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 3) wymóg wprowadzenia parawanów akustycznych z zieleni oraz technicznych zabezpieczeń akustycznych zabudowy chronionej.

6. Każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych RP wymagają obiekty:

- 1) rurociągi gazowe >DN500, napowietrzne linie EE >110 kV;
- 2) odwierty górnicze w strefie ochronnej i dla H 50 m nad poziomem terenu;
- 3) maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 4) elektrownie wiatrowe;
- 5) przebieg autostrad;
- 6) wszelkie obiekty o wysokości powyżej 50 m nad poziomem terenu.

7. Plan ustala ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i sztucznych do 151 metrów nad poziom morza na obszarze objętym planem

8. Oznacza się na rysunku planu strefę ochronną terenu zamkniętego w Borzęcinie Dużym. W strefie tej obowiązuje wymóg każdorazowego uzgadniania z właściwymi organami wojskowymi zamierzeń inwestycyjnych polegających na wznoszeniu wież, kominów, masztów radiowych, linii wysokiego napięcia i innych obiektów o wysokości powyżej 24 m oraz obiektów przemysłowych, handlowych itp. o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>-o konstrukcji lub obudowie ze stali lub innych metali.

9. Oznacza się na rysunku planu (na terenach przeznaczonych pod zabudowę) obszary zmeliorowane-zdrenowane. Na obszarach zmeliorowanych-zdrenowanych zabudowę mieszkaniową i usługową dopuszcza się wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia właściwego organu na przebudowę bądź częściową likwidację urządzeń melioracyjnych na tym terenie w uzgodnieniu wg przepisów odrębnych, przy czym zachowana musi być ta część systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących; ustala się wymóg opiniowania zamierzeń inwestycyjnych:

- 1) liniowych (infrastruktura podziemna),
- 2) odprowadzania ścieków deszczowych z terenów usług i usługowo-produkcyjnych,
- 3) odprowadzania ścieków deszczowych z dróg o nawierzchni utwardzonej wraz z zarezerwowaniem powierzchni pod zbiorniki retencyjne,
- 4) wznoszenia budowli komunikacyjnych,
- 5) zmiany trasy cieków.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 13.** 1. Ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym:

- 1) drogą krajową S8-Trasa AK (relacji autostrada A2-Warszawa-Budziska -granica państwa),
- 2) drogą wojewódzką nr 580 klasy G -ul.Warszawska (relacji Warszawa-Sochaczew),
- 3) drogą wojewódzką nr 898 klasy Z – ul.Sikorskiego-Ekologiczna-Estrady (relacji Stare Babice- Mościska-Warszawa), z planowanym obejściem centrum Starych Babic;
- 4) wojewódzką nr 718 klasy Z – ul.Sobieskiego (relacji Borzęcin-Ołtarzew-Pruszków).

2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego w obszarze planu:

- 1) droga krajowa -ekspresowa KDS;
- 2) droga główna KDG;
- 3) drogi zbiorcze KDZ;
- 4) drogi lokalne KDL i dojazdowe KDD.

3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną; linie ogrodzeń nie mogą być usytuowane bliżej niż linie rozgraniczające pasów drogowych.

4. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga ekspresowa poprzez bezkolizyjny węzeł z ul. Warszawską i drogi serwisowe,
- 2) droga główna KDG – ul. Warszawska poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania, włączenia dróg oraz zjazdy,
- 3) drogi zbiorcze KDZ poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania, włączenia dróg oraz zjazdy;
- 4) drogi lokalne KDL, dojazdowe KDD -obsługa bezpośrednia;
- 5) drogi wewnętrzne KDW -obsługa bezpośrednia.

5. Przyjmuje się przebieg i parametry drogi ekspresowej KDS według zrealizowanego projektu budowlanego.

6. Dla terenu drogi głównej KDG – ul. Warszawskiej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające drogi KDG dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni, ścieżki rowerowej, wyznacza się lokalizacje skrzyżowań według zrealizowanego projektu przebudowy drogi,

- 2) ustala się zachowanie istniejących zjazdów,
- 3) w liniach rozgraniczających drogi KDG (według rysunku planu), poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą,
- 4) W rejonie węzła drogi ekspresowej z ul. Warszawską plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z nim z wszelkich dróg tam się znajdujących , z zachowaniem trybu wynikającego z przepisów odrębnych.

7. Dla terenu dróg zbiorczych KDZ:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pasy terenu pod drogi KDZ i wyznacza ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni, wyznacza się lokalizacje skrzyżowań oraz połączeń dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) ustala się szczególne warunki powiązań dróg KDZ z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zachowanie istniejących zjazdów i ograniczenie nowych zjazdów (dopuszcza się jeden zjazd na działce o numerze ewidencyjnym 100/6 w Latchorzewie), dopuszczenie zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg KDZ ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą.

8. Wyznacza się na rysunku planu pasy terenu pod drogi KDL i wyznacza ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ciągów pieszych, zieleni i ścieżki rowerowej.

9. Wyznacza się na rysunku planu pasy terenu pod drogi KDD i wyznacza ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej oraz ciągów pieszych i zieleni; ustala się realizację placów do zawracania na zakończeniach dróg o jednostronnym włączeniu (sięgaczy) o wymiarach minimum 10x15 m lub 12,5 x12,5 m w zależności od kształtu zawrotki lub zgodnie z rysunkiem planu.

10. Wyznacza się na rysunku planu pasy terenu pod ciągi piesze KDP i wyznacza ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji pieszej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej oraz zieleni.

11. Wyznacza się na rysunku planu pasy terenu pod drogi wewnętrzne KDW i wyznacza ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej lokalnej oraz ciągów pieszych i ustala się:

- 1) minimalne linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych wydzielanych jako odrębne nieruchomości gruntowe ustala się na 6 m,
- 2) drogi wewnętrzne winne być prowadzone w układzie ciągłym (przy ograniczeniu sięgaczy), a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o wymiarach minimum 10x15 m lub 12,5 x12,5 m w zależności od kształtu zawrotki lub zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,



4) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg: głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

12. W przypadku działek położonych przy dwóch drogach zaliczanych do różnych kategorii obsługę komunikacyjną należy zapewnić od drogi niższej kategorii.

13. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych minimalnych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska parkingowo-garażowe /lokal a dla wielorodzinnej -1 stanowisko parkingowo-garażowe /lokal;
- 2) dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących bądź wbudowanych) – 20 stanowisk / 1000 m2 pow.uż., nie mniej niż 2 stanowiska/ lokal;
- 3) dla obiektów administracyjnych i banków – 25 stanowisk / 1000 m2 pow.uż.;
- 4) dla hurtowni – 5 stanowisk / 1000 m2 pow.uż. bez sprzedaży hurtowej, 15 stanowisk / 1000 m2 pow.uż. ze sprzedażą hurtową;
- 5) dla targowisk – 35 stanowisk / 1000 m2 pow. targowej lub 1,5 stanowiska/ stoisko;
- 6) dla zakładów produkcyjnych – 2 stanowiska / 10 zatrudnionych;
- 7) dla obiektów gastronomicznych – 2 stanowiska / 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 8) dla hoteli –  $20 \div 50$  stanowisk / 100 łóżek -zależnie od standardu;
- 9) dla przychodni zdrowia /prywatnych/ - 2 stanowiska/gabinet;
- 10) dla klubów i domów kultury – 20 stanowisk/100 użytkowników jednocześnie;
- 11) dla obiektów oświaty –4 stanowiska/100 uczniów na zmianę;
- 12) dla stacji obsługi samochodów – 5 stanowisk/1 stanowisko naprawcze;
- 13) dla cmentarzy-10 stanowisk/1000 m2 powierzchni,
- 14) dla kościoła-3 stanowiska/1000 m2 p.uż. (nie mniej niż 10 stanowisk).

14. Ustala się prowadzenie komunikacji zbiorowej /autobusowej/ w ciągu ulic według potrzeb.

15. Dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych w ciągach dróg. Dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

16. Wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.

17. Wyznacza się tereny parkingów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KS.

18. Przyjmuje się przebieg jednotorowej linii kolejowej-boczniczy relacji Huta-Warszawa Jelonki oznaczonej na rysunku planu symbolem KK.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej**

#### **§ 14. 1. Zasady uzbrojenia terenu:**

- 1) obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu;
- 4) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu;
- 5) ustala się wykonywanie niezbędnych remontów i napraw w zakresie systematycznego przeprowadzania okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie ich właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego; w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, właściciel działki pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu od gestora systemu warunków ich przebudowy.

2. Ustala się obsługę terenów zainwestowania zorganizowanymi systemami infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę -zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez realizowaną sieć wodociągową w układzie pierścieniowo-rozgałęzieniowym, tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczono na rysunku planu symbolem IW;
- 2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach po jej sukcesywnej rozbudowie poprzez realizowaną sieć kanalizacyjną w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie, tereny urządzeń odprowadzania ścieków oznaczono na rysunku planu symbolem IK,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości i ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków,
  - c) ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji w drogach i ulicach obsługujących tą zabudowę,
  - d) ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
  - e) ustala się obowiązek podczyszczania w granicach własnej działki ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych /metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze i duża ilość zawiesin/ przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej. Odprowadzanie ścieków technologicznych wymaga uzgodnienia z zarządcą kanalizacji;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- a) plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren. do lokalnych rowów lub zbiorników odparowywalnych po ich podczyszczeniu, urządzenia podczyszczające powinny być lokalizowane w granicach własnej działki,
  - b) odbiornikami wód opadowych i roztopowych z terenów publicznych oraz ścieków opadowych i roztopowych po spełnieniu przepisów wynikających z prawa ochrony środowiska są rowy melioracyjne i przydrożne,
  - c) obowiązuje zakaz odprowadzania wód deszczowych oraz z drenaży do kanalizacji sanitarnej,
  - d) ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) obsługa z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia znajdujące się poza obszarem objętym planem,
  - b) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń,
  - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, w tym:
    - zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów,
    - zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia na 0,5m,
    - nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, transportowy,
    - warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych określają przepisy odrębne,
    - nasadzanie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2,0 m od osi gazociągu,
  - d) przyjmuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 PN 6,3 MPa relacji Mory-Huta-oznaczonego na rysunku planu symbolem G ; warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu w sąsiedztwie gazociągu według § 12 ust.3,
  - e) ustala się przebieg projektowanej drugiej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 usytuowanej bezpośrednio po zachodniej stronie wyżej wymienionego istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia; rozwiązania techniczne powinny zapewnić nie przekraczanie dotychczasowej strefy bezpieczeństwa dla istniejącego gazociągu tj.15 m od osi gazociągu w obie strony;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji, przewiduje się zasilanie terenu liniami kablowymi ze stacji transformatorowo-rozdzielczej na terenie inwestycji,

b) należy uwzględnić:

- rozbudowę sieci elektroenergetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych,
- pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulic w ciągach drogowych,
- prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,
- stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym jak również linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym,
- przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki ( w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu ) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
- odbiorca energii jest obowiązany do zapewnienia dostępu do urządzeń elektroenergetycznych,
- sytuowanie i realizacja słupowych i wewnętrznych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu,

c) przyjmuje się przebieg linii wysokiego napięcia 110 kV Mory-Huta ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV Babice oznaczoną na rysunku planu symbolem IE oraz przebieg linii 220 kV i 400 kV:

- 400 kV Mościska-Rogowiec/Miłosna-Płock,
- 220 kV Mory-Podolszyce,
- 220 kV Mory-Sochaczew,

pasy technologiczne według §12 ust.1 pkt 1;

dopuszcza się budowę linii wielotorowej, wielonapięciowej, odbudowę, rozbudowę,

przebudowę i nadbudowę istniejących linii oraz rozmieszczenie słupów, podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach;

6) w zakresie usuwania odpadów stałych:

- a) ustala się zorganizowany system zbierania i ewakuacji odpadów, zgodnie z przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
- b) ustala się zabezpieczenie możliwości selektywnej zbiórki odpadów w miejscu zbiórki ( na terenie każdej zabudowanej nieruchomości);

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala realizację indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze - gaz, energię elektryczną, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- a) plan ustala budowę oraz modernizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora,
- b) ustala się rezerwy terenu w postaci pasa o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych dla lokalizacji sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic.

3. Przyjmuje się przebieg rurociągu naftowego-oznaczony na rysunku planu symbolem rn, warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu w sąsiedztwie rurociągu według § 12 ust.2.

4. Dopuszcza się międzygminne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 9.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 15.** 1. Do czasu realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w planie dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu pod warunkiem, że prowadzona na terenie działalność nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza jego granice i dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu pozwala na wprowadzenie na terenach sąsiednich ustaleń planu.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup> na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

## **DZIAŁ III.**

### **Przepisy szczegółowe**

## **Rozdział 10.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa (zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

- b) parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG lub według rysunku planu,
    - 5-10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni) według rysunku planu,
    - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDL, KDD i KDW,
    - pozostałe według rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –12 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20° -60°, dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% lub zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,3;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej:
    - w przypadku realizacji wolnostojącej zabudowy usługowej i budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu lub dwulokalowego gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali nie przekracza 80 m<sup>2</sup> i wolnostojącej zabudowy usługowej-1200 m<sup>2</sup> lub według rysunku planu,
    - w przypadku realizacji wyłącznie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu lub dwulokalowego gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali nie przekracza 80 m<sup>2</sup> lub wolnostojącej zabudowy usługowej -800 m<sup>2</sup>,
    - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego o podziale między lokalami w pionie gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali przekracza 80 m<sup>2</sup> lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> na każdy lokal lub segment bliźniaka,
    - dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,

- dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,
  - b) szerokość frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 18 metrów, dla zabudowy bliźniaczej-13 metrów,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

## **Rozdział 11.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1 i MN1a ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych, na terenie MN1a zabudowa szeregowa z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej),
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów,
  - e) (.....\* );
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 5-10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni) według rysunku planu,
    - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDL, KDD i KDW lub według rysunku planu,
    - pozostałe według rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –11,5 m a w osiedlu Latchorzew 12 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połąci 20° -60° , dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,

- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% lub zgodnie z rysunkiem planu, dla terenu MN1a-30%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,45, dla terenu MN1a -0,5,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,0, dla terenu MN1a -1,2;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej:
    - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu lub dwulokalowego, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali nie przekracza 80 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup> lub według rysunku planu,
    - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego o podziale między lokalami w pionie, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali przekracza 80 m<sup>2</sup> lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> na każdy lokal lub segment bliźniaka lub według rysunku planu ,
    - we wsi Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów-650 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej jednolokalowej lub dwulokalowej, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali nie przekracza 80 m<sup>2</sup> i 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i dwulokalowej o podziale między lokalami w pionie, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali przekracza 80 m<sup>2</sup> –w przeliczeniu na każdy segment bliźniaczy lub lokal,
    - dla terenu MN1a w przypadku realizacji zabudowy szeregowej -200 m<sup>2</sup> na każdy segment,
    - dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
    - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,
  - b) szerokość frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 18 metrów, dla zabudowy bliźniaczej-13 metrów, dla terenu MN1a w przypadku realizacji zabudowy szeregowej -6 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;



- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

## **Rozdział 12.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych, na terenie przy Lipkowskim Stawie zabudowa wolnostojąca, bez podpiwniczenia);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów,
  - e) (.....\* );
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG,
    - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni), KDL, KDD i KDW lub według rysunku planu,
    - pozostałe według rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –11,5 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20° -60° , dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,35,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej:
- w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu lub dwulokalowego, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali nie przekracza 80 m<sup>2</sup> - 1000 m<sup>2</sup> lub według rysunku planu,
  - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego o podziale między lokalami w pionie, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali przekracza 80 m<sup>2</sup> lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 750 m<sup>2</sup> na każdy lokal lub segment bliźniaka lub według rysunku planu,
  - dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,
- b) szerokość frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 18 metrów, dla zabudowy bliźniaczej-13 metrów,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

### **Rozdział 13.**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN3 i MN3a ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (realizowana w formie budynków wolnostojących);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów,
  - e) (.....\* ),

- f) zakaz zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i dwulokalowej o podziale między lokalami w pionie gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali przekracza 80 m<sup>2</sup>,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDD i KDW,
    - pozostałe według rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –11,5 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20° -60° , dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%, dla terenu MN3a 80%, jako grunt leśny,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,
  - d) szerokość frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 18 metrów,
  - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

#### **Rozdział 14.**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1/U2 i MN2/U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych);
- 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalenia jak dla terenów odpowiednio MN1 lub MN2;
- 3) w przypadku realizacji zabudowy usługowej ustalenia jak dla terenów U2;
- 4) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego i wolnostojącej zabudowy usługowej na terenach MN1/U2 i MN2/U2 ustala się:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
  - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami §8;
  - c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
      - 5-10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG,
      - 5-7 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni),
      - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDL, KDD i KDW lub według rysunku planu,
      - pozostałe według rysunku planu,
    - maksymalna wysokość zabudowy –11,5 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połąci 20° -60°, dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m (2 kondygnacje nadziemne) a budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
    - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
    - wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,
    - wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,2,
  - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9,
  - e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10,
  - f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
    - minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>,

- dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych do 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,
  - szerokość frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 18 metrów, dla zabudowy bliźniaczej-13 metrów,
  - kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° ),
- g) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12,
- h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13,
- i) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14,
- j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

## **Rozdział 15.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) (.....\* ),
  - b) wbudowane lokale usługowe w parterach budynków,
  - c) usługi
  - d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - e) parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami §8.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG,
    - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni), KDL, KDD i KDW,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –13 m (3 kondygnacje nadziemne) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20°-30°, 11 m (3 kondygnacje nadziemne) dla dachów płaskich, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną garażową,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,

- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%, urządzona jako zieleń osiedlowa,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,5;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
    - a) szerokość frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 20 metrów,
    - b) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
  - 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

## **Rozdział 16.**

### **Tereny zabudowy zagrodowej**

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MR i MR1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej w formie budynków wolnostojących i zabudowa gospodarcza związana z prowadzeniem działalności rolniczej, w tym obiekty skupu, magazynowania, przetwórstwa i dystrybucji artykułów rolniczych oraz związane z hodowlą jak stajnie z ujeżdżalniami);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) (.....\* ) ,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) parkingi , budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG,

- 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni), KDL, KDD i KDW lub według rysunku planu,
  - pozostałe według rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy –11,5 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20° -60°, dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 8 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,0;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
    - a) na terenie MR1 minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,
    - d) szerokość frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 18 metrów,
    - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
  - 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

## **Rozdział 17.**

### **Tereny usług celu publicznego**

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U1 i U1a ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi celu publicznego (gminne i powiatowe);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym,

- b) usługi ,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) parkingi , budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów,
  - e) na terenie U1a zabudowa jednorodzinna MN1;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG lub według rysunku planu,
    - 5 metrów od linii rozgraniczających drogi KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni),
    - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDL i KDD,
    - pozostałe według rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –12 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20° -60° , dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%, urządzona jako zielenń ogólnodostępna,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,2;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.



## **Rozdział 18.** **Tereny usług**

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG lub według rysunku planu,
    - 5-20 metrów od linii rozgraniczających dróg KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni) według rysunku planu,
    - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDL, KDD i KDW,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –12 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu pości 20° -60° , dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,2;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,
  - d) szerokość frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 18 metrów,

- e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

## **Rozdział 19.**

### **Tereny usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U3 i U3a ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10 metrów od linii rozgraniczających dróg KDS i KDG,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –14 m, dla terenu U3a-16 m (4 kondygnacje nadziemne), zalecane dachy płaskie oraz dachy o zmiennej geometrii,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,5;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>, dla terenu U3a-800m<sup>2</sup>,

- b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,
  - d) szerokość frontu frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 18 metrów,
  - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

## **Rozdział 20.**

### **Teren usług turystyki związanej z KPN**

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki związanej z KPN;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) jeden budynek mieszkalny,
  - b) mała gastronomia,
  - c) wypożyczalnia sprzętu sportowego,
  - d) miejsce biwakowania,
  - e) parking;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 metrów od linii rozgraniczających drogi KDD,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –11,5 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połąci 20° -60° , dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,35,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9;

- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej -1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,
  - d) szerokość frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 18 metrów,
  - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

## **Rozdział 21.**

### **Tereny usług kultury-sakralnych**

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UKS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury-sakralne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi o profilu oświaty, kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej,
  - b) obiekt zamieszkania zbiorowego,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG,

- ?5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni), KDL i KDD;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –12 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20° -60°, dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m (2 kondygnacje nadziemne)- nie dotyczy budynku kościoła, na terenach wpisanych do rejestru WKZ usytuowanie ewentualnych nowych obiektów w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,2,
  - g) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
  - 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

## **Rozdział 22.**

### **Tereny usługowo-produkcyjne**

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP i UPa ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługowo-produkcyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 10 metrów od linii rozgraniczających dróg KDS i KDG,

- 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni), KDL i KDD,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –14 m, zalecane dachy płaskie oraz dachy o zmiennej geometrii,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,2;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,
    - d) szerokość frontu front nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 20 metrów,
    - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
  - 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

### **Rozdział 23.**

#### **Tereny zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Lipkowie**

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabytkowy zespół dworsko-parkowy w Lipkowie (zieleni parkowa zabytkowego parku krajobrazowego ze stawami i ciekim wodnym, kościół pod wezwaniem św. Rocha -dawna kaplica dworska, dwór - obecnie plebania, oficyna dworska, cmentarz przykościelny z bramą);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) ciągi piesze, w tym nadwodne i ścieżki rowerowe,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami §8, ponadto plan ustala:
- a) zachowanie układu przestrzennego parku z aleją drzew pomnikowych,
  - b) rewitalizacja parku,
  - c) zachowanie i rewitalizacja całego zespołu w granicy oznaczonej specjalnym symbolem jako granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 5 metrów od linii rozgraniczających drogi KDD,
    - pozostałe według rysunku planu,
  - b) (.....\* ),
  - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,2,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,3,
  - f) (.....\* ),
  - g) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

#### **Rozdział 24.**

##### **Tereny zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Zielonkach**

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabytkowy zespół dworsko-parkowy w Zielonkach (zieleni parkowa zabytkowego parku z dworem);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi kultury, turystyki, oświaty, gastronomii, wbudowana funkcja mieszkaniowa lub funkcja zamieszkania zbiorowego (pensjonat, hotel),

- b) parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustaleniami §8, ponadto plan ustala:
  - a) zachowanie układu przestrzennego parku z alejami, dziedzińcem i szpalerami drzew,
  - b) rewaloryzacja parku z odtworzeniem osi widokowych, zachowanie drzew-pomników przyrody oraz cennych drzew o charakterze pomnikowym,
  - c) zachowanie i rewaloryzacja całego zespołu w granicy oznaczonej specjalnym symbolem jako granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG,
  - b) (.....\* ),
  - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%,
  - d) powierzchnia zabudowy maksymalnie 0,2,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,3,
  - f) (.....\* ),
  - g) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - h) (.....\* );
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

## **Rozdział 25.**

### **Teren w granicach KPN (obsługa ruchu turystycznego)**

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren w granicach KPN-Polana Lipkowska (przeznaczenie zgodne z planem ochrony KPN lub zadaniami ochronnymi);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) terenowe urządzenia związane z ruchem turystycznym (plac zabaw i gier sportowych, miejsca ognisk, obiekty małej architektury-wiaty),



- b) organizacja imprez masowych,
  - c) obiekty kubaturowe niezbędne do obsługi (część edukacyjno-ekspozycyjna, gastronomia, zaplecze sanitarne),
  - d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - e) parkingi do 100 miejsc niezbędne do obsługi terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zachowanie i ochrona walorów krajobrazowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi KDD i 20 m od górnej krawędzi skarpy Lipkowskiej Wody,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –8 m (1 kondygnacja nadziemna oraz kondygnacja poddasza użytkowego), dachy o nachyleniu połaci 20° -60° ,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,1,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,1;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12.

## **Rozdział 26.**

### **Tereny zieleni urządzonej**

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona (gminna);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ciągi spacerowe i ścieżki rowerowe,
  - b) obiekty małej architektury ogrodowej związanej z funkcją usługową, gospodarczą, dekoracyjną,
  - c) terenowe urządzenia sportowe-place zabaw i gier sportowych,
  - d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - e) parkingi niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ochrona i utrzymanie funkcji parków -zieleni publicznej,
  - b) wprowadzenie zieleni urządzonej,

- c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 85%,
- d) ochrona zbiorników wodnych i utrzymanie minimum  $\frac{3}{4}$  linii brzegowej jako naturalnej, z wprowadzeniem zieleni nadwodnej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

## **Rozdział 27.**

### **Teren usług i zieleni urządzonej (niepublicznej)**

**§ 33.** (.....\* ).

## **Rozdział 28.**

### **Tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji**

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/US i ZP/US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, sport i rekreacja;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty niezbędne do obsługi urządzeń terenowych rekreacji i sportu (na terenie ZP/US1 zakaz obiektów kubaturowych);
  - b) obiekty małej architektury ogrodowej związanej z funkcją usługową, gospodarczą, dekoracyjną,
  - c) terenowe urządzenia sportowe, place zabaw i boiska sportowe,
  - d) ciągi spacerowe i ścieżki rowerowe,
  - e) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - f) parkingi niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 10 m od linii rozgraniczających drogi KDG,
    - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni), KDL i KDD,

- b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –8 m (1 kondygnacja nadziemna oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20°-60°, dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,5;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 8) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

## **Rozdział 29.**

### **Tereny usługowo-sportowe**

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługowo-sportowe (Ośrodek sportowo-edukacyjny w Zielonkach i usługi celu publicznego -lokalnego: oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, zieleni urzędzonej );
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi o profilu hotelarstwa, gastronomii, ośrodków szkoleniowych,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających dróg KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni) i KDL,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –12 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20°-60°, dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m (2 kondygnacje nadziemne), dla obiektów sportowych i urządzeń technicznych -15 m,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% (bez terenu boisk),

- e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,2,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,4;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60° );
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

### **Rozdział 30.** **Teren usług i usług celu publicznego**

**§ 36.** (.....\* ).

### **Rozdział 31.** **Tereny cmentarzy**

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (kaplica cmentarna, administracja, zaplecze sanitarne), ochrony przeciwpożarowej,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi terenu oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza,
  - c) parkingi niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 15 metrów od linii rozgraniczających drogi 15-4KDZ,
    - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni) i KDD,
    - pozostałe według rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –8 m (1 kondygnacja nadziemna oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20° -60° , nie dotyczy budynku kaplicy,

- c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,1,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,15;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
  - 8) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

## **Rozdział 32.**

### **Tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R i R1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (bez prawa zabudowy kubaturowej , z zastrzeżeniem pktu 2 lit.a);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) rozbudowa zabudowy zagrodowej na bezpośrednio sąsiadujących terenach oznaczonych symbolem R (na obszarze nie większym niż dotychczasowa powierzchnia istniejącej zabudowy zagrodowej), z zachowaniem przepisów szczegółowych jak dla terenów MR,
  - b) na terenie oznaczonym R1 zakaz zabudowy kubaturowej; do czasu realizacji planowanej drogi regionalnej dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu; ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 10 -20 m od linii rozgraniczających terenu R1według rysunku planu,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej ( w tym dojazdy do działek rolnych),
  - d) ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;

7) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

### **Rozdział 33. Tereny leśne KPN**

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL/ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) zagospodarowanie zgodne z celami ochrony przyrody na podstawie planu ochrony lub zadań ochronnych;
- 3) (.....\* ). Dopuszcza się remonty i wymianę istniejącej zabudowy; dopuszcza się funkcję eko- i agroturystyczną w istniejącej zabudowie wsi Buda;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12.

### **Rozdział 34. Tereny leśne**

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa (bez obiektów kubaturowych),
  - b) wykorzystanie dróg leśnych do prowadzenia ciągów spacerowych ,szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
  - c) terenowe urządzenia turystyczne jak miejsca odpoczynku z wiatami i sanitariatami, ławki, pomosty, wieże obserwacyjne, informacje planszowe, oznakowanie i drogowskazy,
  - d) sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia (w tym dojazdu do działek leśnych);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie lasów na cele związane z gospodarką leśną,
  - b) zachowanie i użytkowanie według ustawy o lasach oraz ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z planami urządzenia lasów dla lasów państwowych i uproszczonymi planami urządzenia lasów dla lasów prywatnych,
  - c) zapewnienie odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 7) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

### **Rozdział 35. Tereny wód powierzchniowych**

**§ 41.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych. Ustala się zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych, stawów i oczek wodnych według przepisów prawa wodnego.

### **Rozdział 36. Tereny komunikacji**

**§ 42. 1.** Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego dróg publicznych KD, ciągów pieszych KDP i dróg wewnętrznych KDW ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu (ulice lokalne, dojazdowe i ciągi pieszkie mają kategorię drogi gminnej):

Symbol przeznaczenia	Nazwa drogi/ ulicy	Klasa (kategoria- podano informacyjnie)	Szerokość w liniach rozgraniczających
<b>BORZĘCIN MAŁY</b>			
1-1KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (wojewódzka)	Ustala się pñ. linię rozgraniczającą
1-1KDZ	ul. Kosmowska	Zbiorcza (powiatowa)	Ustala się pñd linię rozgraniczającą
1-1KDL	ul. Trakt Królewski	lokalna	12 m
1-1KDD	przy granicy z Ozarowem	dojazdowa	Ustala się pñ.-wsch. linię rozgraniczającą ( 5 mod granicy gminy)
1-2KDD		dojazdowa	10 m
1-3KDD		dojazdowa	10 m
1-4KDD		dojazdowa	8 m
1-5KDD		dojazdowa	8 m
1-1KDW		wewnętrzna	5 m
<b>BORZĘCIN DUŻY</b>			
2-1KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (wojewódzka)	16- 24 m
2-2KDG	ul. Warszawska	i.w.	Ustala się pñ. linię rozgraniczającą
2-1KDZ	ul. Sobieskiego	Zbiorcza (wojewódzka)	21 m
2-2KDZ	ul. Kosmowska	Zbiorcza (powiatowa)	Ustala się pñd. linię rozgraniczającą
2-3KDZ	ul. Spacerowa	Zbiorcza (powiatowa)	13,5-24,5 m

2-1KDL	ul. Trakt Królewski	lokalna	12 m
2-2KDL	ul. Wodnisko	lokalna	12 m
2-3KDL		lokalna	12 m
2-4KDL	ul. Ukośna	lokalna	12 m
2-5KDL	ul. Poprzeczna	lokalna (powiatowa)	9- 12 m
2-6KDL		lokalna	12 m
2-1KDD	ul. Trakt Królewski	dojazdowa	10,5- 11,5 m
2-2KDD		dojazdowa	10 m
2-3KDD		dojazdowa	12 m
2-4KDD		dojazdowa	10 m
2-5KDD		dojazdowa	6 m
2-6KDD		dojazdowa	12m
2-7KDD		dojazdowa	4,5- 5,5 m
2-8KDD		dojazdowa	8 m
2-9KDD		dojazdowa	8 m
2-10KDD		dojazdowa	7 m
2-11KDD	ul. Krańcowa	dojazdowa	10 m
2-12KDD	przy granicy z Ożarowem	dojazdowa	Ustala się pñ. linię rozgraniczającą ( 5 mod granicy gminy)
2-13KDD	przy granicy z Ożarowem	dojazdowa	Ustala się pñ. linię rozgraniczającą ( 4 mod granicy gminy)
2-1KDW-4KDW		wewnętrzna	5- 10 m
<b>MARIEW</b>			
3-1KDZ	ul. Wólczyńska	Zbiorcza (powiatowa)	15- 19 m
3-2KDZ	ul. Kwiatowa	Zbiorcza (powiatowa)	11,5- 13,5 m
3-3KDZ	ul. Spacerowa	Zbiorcza (powiatowa)	15 m
3-1KDD	ul. Łąkowa	dojazdowa	10- 12 m
3-2KDD		dojazdowa	9 m
3-3KDD		dojazdowa	13 m
3-4KDD		dojazdowa	6 m
3-5KDD		dojazdowa	5 m
<b>STANISŁAWÓW</b>			
4-1KDD		dojazdowa	10 m
4-2KDD		dojazdowa	5-7,3 m
4-1KDW-2KDW		wewnętrzna	4- 6 m
<b>ZALESIE</b>			
5-1KDL	ul. Trakt Królewski	lokalna	11,5- 12 m
5-1KDD	ul. Trakt Królewski	dojazdowa	11,5- 13,5 m
5-2KDD		dojazdowa	6 m
<b>WIERZBIN</b>			
6-1KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwo)	20,3- 24 m
6-1KDZ	ul. Sobieskiego	Zbiorcza (województwo)	16- 21 m
6-1KDL	ul. Królowej Marysieńki	lokalna	16- 19 m
6-2KDL		lokalna	12 m
6-3KDL	ul. Królewicza Jakuba	lokalna	15 m
6-1KDD		dojazdowa	13,5 m
6-2KDD	ul. Królowej Marysieńki	dojazdowa	10 m
6-3KDD		dojazdowa	10 m
6-4KDD		dojazdowa	10 m
6-5KDD		dojazdowa	5 m
6-1KDW-4KDW		wewnętrzna	5- 6 m
<b>WOJCIESZYN</b>			
7-1KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwo)	20- 23 m
7-1KDL	ul. Wspólna	lokalna	12- 14,5 m



7-2KDL	ul. Trakt Lubelski	lokalna	12 m- 16,5 m
7-1KDD		dojazdowa	10 m
7-2KDD		dojazdowa	10 m
7-3KDD		dojazdowa	10 m
7-4KDD		dojazdowa	10 m
7-5KDD		dojazdowa	10 m
7-6KDD		dojazdowa	10 m
7-7KDD		dojazdowa	10 m
7-8KDD		dojazdowa	10 m
7-9KDD		dojazdowa	6 m
7-10KDD	ul. Borowa Droga	dojazdowa	5 -10 m
7-11KDD		dojazdowa	5- 7,4 m
7-1KDP		ciąg pieszy	2 m
7-2KDP		ciąg pieszy	4 m
7-3KDP		ciąg pieszy	3 m
7-1KDW-15KDW		wewnętrzna	5- 10 m
<b>TOPOLIN</b>			
8-1KDZ	ul. Sobieskiego	Zbiorcza (województwa)	16 m
8-1KDL	ul. Batorego	lokalna	12 m
8-2KDL	ul. Chrobrego	lokalna	12 m
8-1KDD		dojazdowa	Ustala się pñ. linię rozgraniczającą ( 5 mod granicy gminy)
<b>KOCZARGI NOWE</b>			
9-1KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwa)	16,5- 22,8 m
9-2KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwa)	Ustala się pñ. linię rozgraniczającą
9-1KDZ	ul. Szkolna	Zbiorcza (powiatowa)	14- 15 m
9-1KDL	ul. Klonowa	lokalna	14 m
9-2KDL	ul. Bugaj	lokalna	Ustala się zach. linię rozgraniczającą
9-3KDL	ul. Bugaj	lokalna	13,5- 15 m
9-4KDL	ul. Różana	lokalna	12 m
9-5KDL	ul. Wiosenna	lokalna	13 m
9-1KDD		dojazdowa	10 m
9-1KDW-3KDW		wewnętrzna	8 m
<b>KOCZARGI STARE</b>			
10-1KDZ	ul. Szkolna	Zbiorcza (powiatowa)	13,5 m
10-2KDZ	ul. Akacjowa	Zbiorcza (powiatowa)	10,6- 14 m
10-1KDL	ul. Górki	lokalna	12 m
10-2KDL	ul. Górki	lokalna	10- 12 m
10-3KDL	ul. Górki	lokalna	8,7- 12 m
10-4KDL	ul. Klonowa	lokalna	12- 13 m
10-5KDL		lokalna	12 m
10-6KDL		lokalna	15 m
10-1KDD	ul. Jaworowa	dojazdowa	10 m
10-2KDD		dojazdowa	10 m
10-3KDD	ul. Sasanki	dojazdowa	10 m
10-4KDD	ul. Wrzosowa	dojazdowa	8 m
10-5KDD	ul. Sosnowa	dojazdowa	9- 9,4 m
10-6KDD	ul. Wiśniowa	dojazdowa	8 m
10-7KDD	ul. Brzozowa	dojazdowa	8 m
10-8KDD	ul. Cisowa	dojazdowa	8 m
10-9KDD	ul. Lipowa	dojazdowa	8 m
10-10KDD	ul. Dębowa	dojazdowa	8 m
10-11KDD	ul. Leśna	dojazdowa	8,5- 9 m
10-12KDD		dojazdowa	10 m
10-13KDD	ul. Magnolii	dojazdowa	10 m

10-14KDD		dojazdowa	10 m
10-15KDD		dojazdowa	10 m
10-16KDD	ul.Orzechowa	dojazdowa	12- 13 m
10-17KDD	ul.Leszczynowa	dojazdowa	10 m
10-18KDD	ul.Jarzębinowa	dojazdowa	10 m
10-19KDD		dojazdowa	10 m
10-20KDD		dojazdowa	10 m
10-21KDD		dojazdowa	10 m
10-22KDD		dojazdowa	10,5 m
10-23KDD	ul.Podleśna	dojazdowa	12-15,5 m
10-24KDD		dojazdowa	6 m
10-25KDD		dojazdowa	8 m
10-26KDD		dojazdowa	8,5 m
10-27KDD		dojazdowa	6 m
10-28KDD		dojazdowa	6 m
10-29KDD		dojazdowa	6 m
10-30KDD		dojazdowa	5 m
10-1KDP		ciąg pieszy	3- 7 m
10-2KDP		ciąg pieszy	3,8 m
10-3KDP		ciąg pieszy	5,5 m
10-4KDP		ciąg pieszy	3 m
10-5KDP		ciąg pieszy	5 m
10-6KDP		ciąg pieszy	6 m
10-7KDP		ciąg pieszy	4 m
10-8KDP		ciąg pieszy	4 m
10-1KDW-8KDW		wewnętrzna	4- 9 m
<b>LIPKÓW</b>			
11-1KDZ	ul. Akacyjna	Zbiorcza (powiatowa)	12- 13,5 m
11-2KDZ	ul. Mościckiego	Zbiorcza (powiatowa)	13- 17,5 m
11-3KDZ	ul. Paschalisa Jakubowicza	Zbiorcza (powiatowa)	9- 13 m
11-1KDL	ul. Paschalisa Jakubowicza	lokalna	11-16,5 m
11-2KDL	ul. Karabeli	lokalna	7- 13 m
11-3KDL		lokalna	12 m
11-4KDL		lokalna	12 m
11-5KDL		lokalna	Ustala się pld linię rozgraniczającą
11-1KDD	ul.Kontuszowa	dojazdowa	9- 10,5 m
11-2KDD		dojazdowa	10,5 m
11-3KDD		dojazdowa	11,5 m
11-4KDD		dojazdowa	10- 12 m
11-5KDD		dojazdowa	11 m
11-6KDD		dojazdowa	7- 12,5 m
11-7KDD		dojazdowa	8,9- 12 m
11-8KDD		dojazdowa	12 m
11-9KDD		dojazdowa	7 m
11-10KDD	ul.Przy Parku	dojazdowa	9 m
11-11KDD	ul.Hetmańska	dojazdowa	12 m
11-12KDD		dojazdowa	8,5 m
11-13KDD	ul.Rocha Kowalskiego	dojazdowa	6- 8 m
11-14KDD		dojazdowa	5 m
11-15KDD		dojazdowa	7 m
11-16KDD		dojazdowa	5 m
11-17KDD		dojazdowa	8- 11 m
11-18KDD		dojazdowa	5,5- 7,5 m
11-19KDD	ul.Jastrzębia	dojazdowa	10,5 m
11-1KDP		ciąg pieszy	4,5 m
11-2KDP		ciąg pieszy	4 m
11-3KDP	K.Szetkiewicza	ciąg pieszy	3 m
11-4KDP		ciąg pieszy	3 m
11-5KDP		ciąg pieszy	3 m

11-6KDP		ciąg pieszy	3 m
11-1KDW-13KDW		wewnętrzna	3,5- 10 m
<b>ZIELONKI WIEŚ</b>			
12-1KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwo)	18,8 m
12-2KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwo)	Ustala się pñ. linię rozgraniczającą
12-1KDL	ul. Białej Góry	lokalna	12-17,5 m
12-2KDL	ul. Sportowa	lokalna	15,5-16,5 m
12-3KDL		lokalna	16 m
12-4KDL		lokalna	12 m
12-5KDL		lokalna	12 m
12-6KDL		lokalna	12 m
12-7KDL		lokalna	12 m
12-8KDL		lokalna	12 m
12-9KDL		lokalna	12 m
12-10KDL		lokalna	12 m
12-11KDL		lokalna	12 m
12-12KDL		lokalna	12 m
12-13KDL		lokalna	12 m
12-14KDL		lokalna	12 m
12-15KDL		lokalna	12 m
12-1KDD	ul. Spokojna	dojazdowa	9,5 m
12-2KDD	ul. Cicha	dojazdowa	9,5 m
12-3KDD		dojazdowa	10 m
12-4KDD		dojazdowa	10 m
12-5KDD		dojazdowa	10 m
12-6KDD		dojazdowa	10 m
12-7KDD		dojazdowa	10 m
12-8KDD		dojazdowa	10 m
12-9KDD	ul. Prosta	dojazdowa	6 m
12-10KDD		dojazdowa	5 m
12-11KDD		dojazdowa	9-10m
12-12KDD		dojazdowa	10 m
12-13KDD	ul. Dobra	dojazdowa	8,5 m
12-1KDP		ciąg pieszy	4 m
12-2KDP		ciąg pieszy	5,8 m
12-1KDW-2KDW		wewnętrzna	4- 5 m
<b>ZIELONKI PARCELE</b>			
13-1KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwo)	19- 24,8 m
13-1KDZ	ul. Południowa	Zbiorcza (powiatowa)	14- 22 m
13-1KDL	ul. Zachodnia	lokalna	12 m
13-2KDL	ul. Wieruchowska	Lokalna (powiatowa)	10- 11 m
13-3KDL	ul. Północna, ul. Piaskowa	lokalna	12 m
13-4KDL		lokalna	12 m
13-1KDD	ul. Okrężna	dojazdowa	10,5 m
13-2KDD	ul. Okrężna	dojazdowa	10 m
13-3KDD	ul. Zagrodowa	dojazdowa	14- 17 m
13-4KDD	ul. Stacyjna	dojazdowa	7,5- 10,5 m
13-5KDD	ul. Spokojna	dojazdowa	10,5 m
13-6KDD	ul. Słoneczna	dojazdowa	8,5 m
13-7KDD	ul. Kręta	dojazdowa	6,5- 10,4 m
13-8KDD	ul. Piaskowa	dojazdowa	10 m
13-9KDD		dojazdowa	9 m
13-10KDD		dojazdowa	6 m
13-11KDD	ul. Rekreacyjna	dojazdowa	10 m
13-12KDD		dojazdowa	9 m

13-13KDD		dojazdowa	6 m
13-1-2KDW		wewnętrzna	5 m
<b>STARE BABICE</b>			
14-1KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwa)	16,5- 19 m
14-1KDZ	ul. Okulickiego	Zbiorcza (województwa)	9,6- 17 m
14-2KDZ	ul. Sikorskiego	Zbiorcza (województwa)	13,2- 21,5 m
14-3KDZ	ul. Sienkiewicza	Zbiorcza (powiatowa)	13- 15,7 m
14-4KDZ	ul. Hubala Dobrzańskiego	Zbiorcza (gminna)	15,0- 24 m
14-5KDZ		Zbiorcza (powiatowa lub gminna)	20 m
14-6KDZ	ul. Izabelińska	Zbiorcza (powiatowa)	14,7- 18 m
14-7KDZ	ul. Izabelińska	Zbiorcza (powiatowa)	Ustala się północno-zachodnią linię rozgraniczającą
14-1KDL	ul. Piłsudskiego	lokalna	12,8- 30,4 m
14-2KDL	ul. Polna	lokalna	13,5- 19,7 m
14-3KDL		lokalna	16 m
14-4KDL	ul. Kościuszki	lokalna	8- 15 m
14-5KDL	ul. Mizikowskiego	lokalna	12 m
14-6KDL	projektowana obwodnica	lokalna	15 m
14-6aKDL	ul. Zielona-projektowana obwodnica	lokalna	Ustala się południową linię rozgraniczającą
14-7KDL	ul. Thomee	lokalna	12 m
14-8KDL	ul. Osiedlowa	lokalna	9 m
14-9KDL	ul. Osiedlowa	lokalna	12- 16,8 m
14-10KDL	i.w.	lokalna	12- 13 m
14-11KDL	ul. Kutrzeby	lokalna	9,2- 13 m
14-12KDL	ul. Kutrzeby	lokalna	10- 10,5 m
14-13KDL	ul. Koczarska	lokalna	16- 17 m
14-13aKDL	ul. Małego Księcia	lokalna	16 m
14-14KDL	ul. Gwiazdzista	lokalna	12 m
14-15KDL	ul. Pogodna	lokalna	12 m
14-16KDL	ul. Zacisza	lokalna	12 m
14-17KDL	i.w.	lokalna	12 m
14-18KDL		lokalna	12- 15,6 m
14-19KDL		lokalna	12 m
14-20KDL	ul. Pohulanki	lokalna	13 m
14-20aKDL	ul. Pohulanki	lokalna	Ustala się zachodnią linię rozgraniczającą
14-1KDD		dojazdowa	10 m
14-2KDD	dawna ul. Piłsudskiego	dojazdowa	14,7- 16,7 m
14-3KDD	ul. Kresowa	dojazdowa	13,2- 18,2 m
14-4KDD		dojazdowa	8 m
14-5KDD	ul. Rynek	dojazdowa	7,8- 20 m
14-6KDD		dojazdowa	10 m
14-7KDD		dojazdowa	18,5- 23 m
14-8KDD		dojazdowa	8- 11,6 m
14-9KDD		dojazdowa	10- 12 m
14-10KDD		dojazdowa	10- 10,8 m
14-11KDD		dojazdowa	12 m
14-12KDD		dojazdowa	10 m
14-13KDD	ul. Wołodyjowskiego	dojazdowa	7,5- 9 m
14-14KDD		dojazdowa	10 m
14-15KDD		dojazdowa	13- 15 m
14-16KDD	ul. Mizikowskiego	dojazdowa	8,3- 10,8 m
14-17KDD		dojazdowa	9 m
14-18KDD	ul. Kampinoska	dojazdowa	10 m
14-19KDD		dojazdowa	10- 12 m
14-20KDD	ul. Zielony Zaulek	dojazdowa	6- 11,3 m

14-21KDD		dojazdowa	10,6- 16,2 m
14-22KDD		dojazdowa	10,5- 11 m
14-23KDD		dojazdowa	8 m
14-24KDD	ul. Szembeka	dojazdowa	8 m
14-25KDD		dojazdowa	5- 5,7 m
14-26KDD		dojazdowa	9 m
14-27KDD	ul. Kręta	dojazdowa	7- 9 m
14-28KDD		dojazdowa	8,5 m
14-29KDD		dojazdowa	9 m
14-30KDD	ul. Leśnych Skrzatów	dojazdowa	10 m
14-31KDD		dojazdowa	9 m
14-32KDD		dojazdowa	8 m
14-33KDD	ul. Okrężna	dojazdowa	10 m
14-1KDP		ciąg pieszy	4,4 m
14-2KDP		ciąg pieszy	3- 10 m
14-3KDP		ciąg pieszy	2 m
14-1KDW- 21KDW		wewnętrzna	5- 12 m
<b>BABICE NOWE</b>			
15-1KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwa)	14- 23,2 m
15-1KDZ	ul. Okulickiego	Zbiorcza (województwa)	16,4- 17 m
15-2KDZ	ul. Ogrodnicza	Zbiorcza (powiatowa)	12,4- 17 m
15-3KDZ	ul. Ogrodnicza	Zbiorcza (powiatowa)	12,5 m- 13,5 m
15-4KDZ	projektowana obwodnica	Zbiorcza -docelowo główna (województwa)	20 m (docelowoszerokość jak dla planowanej drogi regionalnej)
15-1KDL		lokalna	16 m
15-2KDL	ul. Dolna	lokalna	12 m
15-3KDL	ul. Wieruchowska	lokalna	10,2- 11,2 m
15-1KDD		dojazdowa	10 m
15-2KDD	ul. Witosza	dojazdowa	5- 10 m
15-3KDD	ul. Kresowa	dojazdowa	9 m
15-4KDD	ul. Kresowa	dojazdowa	6- 8,5 m
15-5KDD		dojazdowa	8- 14,3 m
15-6KDD		dojazdowa	12 m
15-7KDD	ul. Miła	dojazdowa	8 m
15-8KDD		dojazdowa	8 m
15-9KDD		dojazdowa	8 m
15-10KDD	ul. Ożarowska	dojazdowa	8 m
15-1KDW-4 KDW		wewnętrzna	4- 10 m
<b>JANÓW</b>			
17-1KDZ	ul. Sikorskiego	Zbiorcza-docelowo główna (województwa)	20,5- 21,3 m docelowo przewiduje się poszerzenie linii rozgraniczających po stronie Lasu Bemowskiego do szerokości jak dla planowanej drogi regionalnej
17-1KDL	ul. Andersa	lokalna	Ustala się północną linię rozgraniczającą
17-3KDL	Projektowana obwodnica	lokalna	Ustala się południową linię rozgraniczającą
17-14KDD		dojazdowa	10 m
17-3KDW		wewnętrzna	5 m
<b>LATCHORZEW</b>			
18-1KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwa)	16- 20,3 m
18-1KDZ	ul. Hubala Dobrzańskiego	Zbiorcza (gminna)	16- 22 m
18-2KDZ	ul. Hubala Dobrzańskiego	Zbiorcza (gminna)	Ustala się północną linię rozgraniczającą
18-3KDZ	projektowana obwodnica	Zbiorcza -docelowo główna województwa)	20- 24 m docelowo przewiduje się poszerzenie linii rozgraniczających do szerokości jak dla planowanej drogi

			regionalne	
18-4KZ	ul.Szeligowska	Zbiorcza (gminna)	Ustala się ptn.linie rozgraniczającą ( 4 mod granicy gminy)	
18-1KDL	ul. Na Skraju	lokalna	14,5- 26,3 m	
18-2KDL	ul. Decowskiego	lokalna	12 m	
18-3KDL	ul. Reymonta	lokalna	12 m	
18-1KDD	ul. Decowskiego	dojazdowa	9- 10,5 m	
18-2KDD	ul. Grupy Kampinos	dojazdowa	8,5 m	
18-3KDD	ul. Armii Krajowej	dojazdowa	12 m	
18-4KDD	ul. Zająca	dojazdowa	10 m	
18-5KDD	ul. Baczyńskiego	dojazdowa	8,5 m	
18-6KDD	ul. Kusocińskiego	dojazdowa	12 m	
18-7KDD	ul. Zająca	dojazdowa	13 m	
18-8KDD	ul. Kompanii Jerzyków	dojazdowa	12 m	
18-9KDD	ul. Kobendzy	dojazdowa	11 m	
18-10KDD	ul. Powstańców Styczniowych	dojazdowa	10 m	
18-11KDD	ul. Jastrzembowskiego	dojazdowa	10 m	
18-12KDD	ul. Janowskiego	dojazdowa	11 m	
18-13KDD	ul. Grabowskiego	dojazdowa	11 m	
18-14KDD	ul. Grabowskiego	dojazdowa	16 m	
18-15KDD	ul. Grabowskiego	dojazdowa	10 m	
18-16KDD	ul. Armii Poznań	dojazdowa	10 m	
18-17KDD	ul. Janowskiego	dojazdowa	11 m	
18-18KDD	ul. Wójcickiego	dojazdowa	10 m	
18-19KDD		dojazdowa	10 m	
18-20KDD		dojazdowa	10 m	
18-21KDD		dojazdowa	10 m	
18-22KDD		dojazdowa	10- 12 m	
18-23KDD		dojazdowa	10 m	
18-24KDD		dojazdowa	10 m	
18-25KDD		ul.Asnyka	dojazdowa	10 m
18-26KDD			dojazdowa	10 m
18-27KDD			dojazdowa	8 m
18-28KDD	ul.Zana	dojazdowa	5 m	
18-29KDD	ul.Szeligowska	dojazdowa	12,8 m	
18-30KDD	ul.Szeligowska	dojazdowa	7,3- 8,6 m	
18-31KDD	ul.Szeligowska	dojazdowa	6,5- 8 m	
18-32KDD	ul.Lwowska	dojazdowa	10 m	
18-1KDP		Ciąg pieszy	4 m	
18-2KDP		Ciąg pieszy	4 m	
18-3KDP		Ciąg pieszy	6 m	
18-4KDP		Ciąg pieszy	5 m	
18-5KDP	ul.Na Skraju	Ciąg pieszy	9 m	
18-1KDW- 11KDW		wewnętrzna	6- 14 m	
<b>LUBICZÓW</b>				
19-1KDD		dojazdowa	10 m	
19-2KDD		dojazdowa	10 m	
19-3KDD		dojazdowa	8,5 m	
19-4KDD		dojazdowa	9 m	
19-5KDD		dojazdowa	9 m	
19-1KDW		wewnętrzna	9 m	
<b>BLIZNE JASIŃSKIEGO</b>				
20-1KDG	Ul.Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwa)	17,5- 20,5 m	
20-1KZ	ul. Hubala Dobrzańskiego	Zbiorcza (gminna)	Ustala się pld.linie rozgraniczającą	
20-1KDD	ul. Prusa	dojazdowa	8- 11,5 m	
20-2KDD	ul. Kochanowskiego	dojazdowa	10 m	
20-3KDD	ul. Kochanowskiego	dojazdowa	10- 11 m	
20-4KDD	ul. Kraszewskiego	dojazdowa	8,2- 8,8 m	
20-5KDD	ul. Kraszewskiego	dojazdowa	8 m	

20-6KDD	ul. Świerczewskiego	dojazdowa	7- 10,4 m
20-7KDD	ul. Reja	dojazdowa	10 m
20-8KDD	ul. Reja	dojazdowa	9 m
20-9KDD	ul. Mickiewicza	dojazdowa	8- 9 m
20-10KDD	ul. Kościuszki	dojazdowa	10- 15,5 m
20-11KDD	ul. Zagłoby	dojazdowa	9,6- 11,5 m
20-12KDD	ul. Zagłoby	dojazdowa	8- 10 m
20-13KDD	ul. Mickiewicza	dojazdowa	8,2- 8,7 m
20-14KDD	ul. Chopina	dojazdowa	8 m
20-15KDD	ul. Chopina	dojazdowa	8,6- 10,5 m
20-16KDD	ul. Moniuszki	dojazdowa	7,5- 8 m
20-17KDD	ul. Moniuszki	dojazdowa	8- 9,7 m
20-18KDD	ul. Sienkiewicza	dojazdowa	8- 8,7 m
20-19KDD	ul. Sienkiewicza	dojazdowa	8 m
20-20KDD	ul. Kopernika	dojazdowa	6,2- 7,5 m
20-21KDD	ul. Żeromskiego	dojazdowa	7,2- 10,6 m
20-22KDD	ul. Orzeszkowej	dojazdowa	6,5- 8 m
20-23KDD	ul. Konopnickiej	dojazdowa	7,5- 9,2 m
20-24KDD	ul. Skargi	dojazdowa	10- 10,5 m
20-25KDD	ul. Skargi	dojazdowa	7,7- 10,5 m
20-26KDD		dojazdowa	9 m
20-27KDD		dojazdowa	9 m
20-28KDD		dojazdowa	9 m
20-29KDD		dojazdowa	9,6 m
20-30KDD		dojazdowa	5 m
20-31KDD	ul. Kopernika	dojazdowa	8 m
20-32KDD		dojazdowa	7,7- 9 m
20-33KDD	ul. Topolowa	dojazdowa	5,5 m
20-1KDW-5KDW		wewnętrzna	5- 6 m
<b>BLIZNE ŁASZCZYŃSKIEGO</b>			
21-1KDS	Trasa AK	Ekspresowa (krajowa)	60- 94,5 m
21-1KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwo)	35- 37 m
21-2KDG	ul. Warszawska	Główna-docelowo zbiorcza (województwo)	26- 40 m
21-1KDL	ul. Łaszczyńskiego	lokalna	8,8- 12,7 m
21-2KDL	ul. Przejazd	lokalna	10,3- 12,1 m
21-3KDL	ul. Graniczna	lokalna	11,6 m
21-4KDL		lokalna	12 m
21-5KDL		lokalna	12 m
21-6KDL		lokalna	12 m
21-7KDL		lokalna	12 m
21-8KDL		lokalna	12 m
21-9KDL	ul. Gościńska	lokalna	11- 12 m
21-10KDL		lokalna	12 m
21-11KDL		lokalna	12 m
21-12KDL		lokalna	12 m
21-13KDL	ul. Batalionów Chłopskich	lokalna	Ustala się pln. linię rozgraniczającą
21-14KDL		lokalna	12 m
21-1KDD	ul. Kościuszki	dojazdowa	14,6 m
21-2KDD	ul. Graniczna	Dojazdowa	9,6- 11,6 m
21-3KDD	ul. Topolowa	Dojazdowa	8,5- 10,8 m
21-4KDD	ul. Niska	Dojazdowa	8 m
21-5KDD	ul. Niska	Dojazdowa	8 m
21-6KDD	ul. Zielna	Dojazdowa	8- 8,5 m
21-7KDD	ul. Zielna	Dojazdowa	8 m
21-8KDD	ul. Długa	Dojazdowa	8,6 m
21-9KDD	ul. Długa	Dojazdowa	8,3 m
21-10KDD	ul. Jasna	Dojazdowa	8 m

21-11KDD	ul. Wysoka	Dojazdowa	9 m
21-12KDD	ul. Mała	Dojazdowa	8 m
21-13KDD	ul. Przechodnia	Dojazdowa	7,2- 9 m
21-14KDD		Dojazdowa	7- 9 m
21-15KDD		Dojazdowa	9 m
21-16KDD	ul.Fortowa	dojazdowa	10,5 m
21-17KDD	ul.Fortowa	dojazdowa	6 -7,5 m
21-18KDD		dojazdowa	9 m
21-19KDD		dojazdowa	5,5 m
21-20KDD		dojazdowa	5 m
21-21KDD		dojazdowa	5 m
21-22KDD	ul.św.Mikołaja	dojazdowa	7- 10 m
21-23KDD		dojazdowa	5 m
21-24KDD		dojazdowa	9 m
21-1KDW-7KDW		wewnętrzna	3,5- 8 m

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13.

6. Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

### **Rozdział 37. Stawki procentowe**

**§ 43.** Ustala się stawki procentowe:

- 1) w wysokości 0% dla terenów: U1, U1a, UKS, ZP2, ZP3, ZN1, ZP, ZP/US, ZP/US1, U/US, ZC, R i R1, ZL/ZN, ZL, WS, KDS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDP, KDW, KS, KK, IE, I W, IK, IT;
- 2) w wysokości 10% dla terenów MU, MN1, MN1a, MN2, MN3, MN3a, MN1-2/U2, MW, MR, MR1, U2, U3, U3a, U4, UP, UPa, U2/ZPa.

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

**§ 44.** Na obszarze objętym planem tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wsi Buda uchwalony uchwałą Nr XIX / 227 / 2000 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 kwietnia 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr. 77, Poz. 783) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice;
- 2) wsi: Mariew, Borzęcin Mały, Borzęcin Duży, Zalesie, Topolin, Koczargi Nowe, Zielonki Wieś, Zielonki Parcele, części wsi: Stanisławów, Wojcieszyn, Wierzbina uchwalony uchwałą



- Nr X / 59 / 03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 281, Poz. 7449) w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice, oraz uchwalony uchwałą Nr XV/105/04 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 lutego 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr. 105, poz. 2534)prostującą błąd w uchwale Nr X / 59 / 03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 roku i uchwalony uchwałą Nr XXXI / 242 / 05 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 września 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr. 238, poz. 7820)prostującą błąd w uchwale Nr X / 59 / 03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 roku;
- 3) części wsi Wojcieszyn i części wsi Wierzbin uchwalony uchwałą Nr III / 10 / 06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 grudnia 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 30, Poz. 593) w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice w zakresie części wsi Wojcieszyn i wsi Wierzbin,
  - 4) części wsi Stanisławów uchwalony uchwałą Nr III / 11 / 06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 grudnia 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 30, Poz. 594) w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice w zakresie kompleksu, składającego się z działek ew. nr 22/3, 22/4, 22/5 we wsi Stanisławów;
  - 5) wsi Koczargi Stare uchwalony uchwałą Nr XXVII / 316 / 2001 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 marca 2001 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132, Poz. 1819 ) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice – wieś Koczargi Stare oraz uchwałą Nr XXXIX / 333 / 06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 czerwca 2006 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 160, Poz. 6274) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice – w zakresie części wsi Koczargi Stare, stanowiącego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice – wieś Koczargi Stare zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Stare Babice nr XXVII/316/2001 z dnia 29 marca 2001r. ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132, Poz. 1819);
  - 6) wsi: Lipków uchwalony uchwałą Nr XV / 122 / 99 Rady Gminy Stare Babice z dnia 16 grudnia 1999 roku ( Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 32, Poz. 221 z 2000 roku ) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipków oraz uchwałą Nr XXV / 399 / 2001 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 grudnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 63, Poz. 1279 ) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków, zwaną Kolonią Lipków, oraz uchwałą Nr XXXIX / 436 / 2002 Rady Gminy Stare Babice z dnia 14 czerwca 2002 r. ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 205, Poz. 5057) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków, oraz uchwałą Nr VI / 39 / 03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 kwietnia 2003 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189, Poz. 4758 ) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków;
  - 7) wsi Latchorzew uchwalony uchwałą Nr XXVIII / 245 / 98 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 kwietnia 1998 roku ( Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 33, Poz. 108 ) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew;
  - 8) wsi: Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego uchwalony uchwałą Nr XXVI / 229 / 98 Rady Gminy Stare Babice z dnia 5 lutego 1998 roku ( Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 19, Poz. 55 )

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów oraz uchwałą Nr XXXV / 288 / 2006 Rady Gminy Stare Babice z dnia 16 lutego 2006 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 67, Poz. 2193 ) w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów;

9) wsi Lubiczów uchwalony uchwałą Nr X / 61 / 03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 281, Poz. 7451 ) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów – w zakresie wsi Lubiczów.

**§ 45.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

**§ 46. 1.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

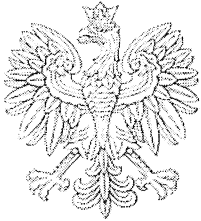
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Informacja dodatkowa z dnia 12 lutego 2013 r.– nie stanowi ona treści uchwały :

(.....\* ) w ten sposób oznaczono przepisy lub ich części , które zniknęły z treści uchwały w wyniku stwierdzenia ich nieważności Wyrokiem Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego z dnia 10 lipca 2012r – Sygn. akt **IV sA/Wa 96/12**. Wyrok ten stał się w dniu 12 lutego 2013r prawomocny w wyniku oddalenia skargi kasacyjnej Rady Gminy Stare Babice wyrokiem Naczelnego sądu Administracyjnego z tego samego dnia sygn. akt **II OSK 2460/12**.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

**Tadeusz Wiśniewski**



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 maja 2013 r.

Poz. 5776

Elektronicznie podpisany przez:

Sławomir Parys

Data: 2013-05-24 12:49:40

### WYROK

#### WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO W WARSZAWIE

z dnia 10 lipca 2012 r.

**sygn. akt IV SA/WA 96/12**

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia WSA Marian Wolanin (spr.)

Sędziowie: Sędzia WSA Aneta Dąbrowska, Sędzia WSA Łukasz Krzycki

Protokolant: ref. staż. Renata Lewandowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 lipca 2012 r. sprawy ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. nr VIII/55/11 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- I. stwierdza nieważność: § 10 ust. 3 pkt 5, § 10 ust. 6 pkt 3, § 11 ust. 1 pkt 1,4,5,9, § 17 pkt 2 lit e, § 18 pkt 2 lit e, § 19 pkt 2 lit. e, § 21 pkt 2 lit a, § 22 pkt 2 lit a, § 29 pkt 4 lit b i f, § 30 pkt 4 lit b, f, h, § 39 pkt 3 zdanie pierwsze zaskarżonej uchwały;
- II. stwierdza nieważność § 33 i załącznika graficznego w części terenu oznaczonego symbolem U2/ZPa zaskarżonej uchwały;
- III. stwierdza nieważność § 36 i załącznika graficznego w części terenu oznaczonego symbolem U2/U1 zaskarżonej uchwały;
- IV. stwierdza nieważność załącznika graficznego zaskarżonej uchwały odnośnie terenu oznaczonego symbolem R w części dla której w uchwale Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006r. Nr XXXVIII/326/06 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice określono kierunki rozwoju oznaczone symbolem MN1, MN2, MN3, U, UP.;

Na oryginale właściwe podpisy.



ODPIS

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2016 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie  
w składzie następującym:

Przewodniczący	sędzia WSA Grzegorz Rząsa (spr.)
Sędziowie	sędzia WSA Kaja Angerman sędzia WSA Katarzyna Gołať
Protokolant	ref. Bartłomiej Grzybowski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 sierpnia 2016 r.

sprawy ze skargi

na uchwałę Rady Gminy Stare Babice

z dnia 30 czerwca 2011 r. nr VIII/55/11

w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. stwierdza nieważność § 42 zaskarżonej uchwały w części dotyczącej projektowanej drogi gminnej oznaczonej symbolem 14-9KDD oraz stwierdza nieważność załącznika graficznego do tej uchwały w części obejmującej obszar oznaczony jako 14-9KDD,
2. odrzuca skargę w pozostałej części,
3. zasądza od Gminy Stare Babice na rzecz  kwotę 797 (siedemset dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.



Na oryginał właściwe podpisy  
za zgodność z oryginałem świadczy

Bartłomiej Grzybowski

Referent

## UZASADNIENIE

I.1. W dniu 30 czerwca 2011 r. Rada Gminy Stare Babice (dalej również „Rada”) podjęła uchwałę Nr VIII/55/11 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice (dalej również: „Uchwała” lub Plan Miejscowy”). Uchwała ta została opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2011 r., Nr 156, poz. 4944.

I.2. Wyrokiem z dnia 10 lipca 2012 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. akt IV SA/Wa 96/12), po rozpoznaniu skargi Wojewody Mazowieckiego na Plan Miejscowy, stwierdzono nieważność:

(i) § 10 ust. 3 pkt 5, § 10 ust. 6 pkt 3, § 11 ust. 1 pkt 1,4,5,9, § 17 pkt 2 lit e, § 18 pkt 2 lit e, § 19 pkt 2 lit. e, § 21 pkt 2 lit a, § 22 pkt 2 lit a, § 29 pkt 4 lit b i f, § 30 pkt 4 lit b, f, h, § 39 pkt 3 zdanie pierwsze Uchwały;

(ii) § 33 i załącznika graficznego w części terenu oznaczonego symbolem U2/ZPa Uchwały;

(iii) § 36 i załącznika graficznego w części terenu oznaczonego symbolem U2/U1 Uchwały;

(iv) załącznika graficznego Uchwały odnośnie terenu oznaczonego symbolem R w części dla której w uchwale Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006r. Nr XXXVIII/326/06 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice określono kierunki rozwoju oznaczone symbolem MN1, MN2, MN3, U, UP.

Skarga kasacyjna Gminy Stare Babice (dalej również: „Gmina”) skierowana wobec wskazanego wyżej wyroku WSA w Warszawie z 10 lipca 2012 r. została oddalona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 lutego 2013 r. (sygn. akt II OSK 2460/12).

I.3. Pismem z 30 grudnia 2015 r. grupa mieszkańców gminy Stare Babice zamieszkałych w okolicy ul. Polnej w Starych Babicach, w tym (dalej również: „skarżący”), wezwała Radę do usunięcia naruszenia prawa i usunięcia naruszenia interesu prawnego m. in. w odniesieniu do projektowanej ul. 14-9 KDD (s. 4 wezwania). Mieszkańcy zarzucili m. in. nierzetelne prowadzenie procedury planistycznej w tej kwestii. Rada uchwałą z dnia 28 stycznia 2016 r. Nr XIV/123/16 „odrzucała” wspomniane wyżej wezwanie do usunięcia naruszenia prawa (§ 1 tej uchwały). Uchwała ta została doręczona skarżącemu w dniu 18 lutego 2016 r. (żółty segregator – tom I).

I.4. W dniu 19 marca 2016 r. Piotr Latko złożył skargę na Uchwałę żądając stwierdzenie nieważności Planu Miejscowego w całości z uwagi na istotne naruszenie procedury planistycznej lub alternatywnie, w przypadku nie uwzględnienia tego wniosku, o uchylenie Planu Miejscowego w zakresie ustaleń dla działek oznaczonych w Uchwale:

- 625/26 638/1 633/6 (drogi publicznej 14-9KDD, w zakresie terenu drogi i terenu MN1a w Planie Miejscowym)
- działka 625/25 (teren MN1a w Planie Miejscowym)

W uzasadnieniu skargi wskazał w szczególności, że jest współwłaścicielem działki nr 614 położonej przy ul. Polnej 24 w Starych Babicach (do skargi dołączono odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości). Skarżący podniósł, że na działce przeciwległej do jego nieruchomości w Planie Miejscowym przewidziano skrzyżowanie planowanej drogi 14-9KDD z ul. Polną. Skarżący powołał szereg przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124, dalej również: „Rozporządzenie”) oraz wywiódł m. in., że lokalizacja tego skrzyżowania utrudni lokalizację nowych zjazdów z jego nieruchomości. Zdaniem skarżącego narusza jego interes prawny również zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejsce usług publicznych, albowiem „pogarsza sąsiedztwo, wpływa na obniżenie standardu okolicy i wpływa na wartość nieruchomości a przez to również oddziałuje na prawo własności”. Skarżący podniósł również, że ustalenia działki 625/25 położonej naprzeciwko nieruchomości należącej do skarżącego (po drugiej stronie ul. Polnej) są niezgodne z uchwałą XXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006r w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice (dalej również: „Studium”). W Studium przedmiotowy teren jest oznaczony jako U1 (obszary usługowe celu publicznego). Zdaniem skarżącego, również obszary skomunikowane z zaplanowaną drogą 14-9KDD przylegające do tej drogi tj. działki 633/6, 638/1 mają zapisane w Planie Miejscowym przeznaczenie MN1a, czyli sprzeczne z postanowieniami studium. W skardze zarzucono również „wielokrotne naruszenie zasad sporządzania planu określonych w rozporządzeniu ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, tj. brak wymaganej zgodności treści



skarżonego aktu w zakresie celu i zmian określonych w § 3 z załącznikami graficznymi, nieokreślenie w części tekstowej uchwały intencyjnej XXI1/208/08 granic obszaru oraz publikację obwieszczeń Wójta niezgodnie ze wzorem załącznika 7 do w.w. rozporządzenia. Zdaniem skarżącego, wady te uniemożliwiają w praktyce ocenę Planu Miejscowego.

I.5. W odpowiedzi na skargę Gmina wniosła o jej oddalenie. W uzasadnieniu stanowiska organu zakwestionowano interes prawny skarżącego. Gmina wskazała w szczególności, że żadna z działek wskazanych w skardze nie graniczy bezpośrednio z nieruchomością skarżącego. Zabudowa szeregowa na działkach sąsiednich nie ma negatywnego wpływu na wartość nieruchomości skarżącego, zdaniem Gminy jest wręcz odwrotnie, taka zabudowa powoduje stabilizację wartości nieruchomości dla całego sąsiedniego terenu. Zdaniem Gminy, problem z wyjazdem z nieruchomości skarżącego nie wynika z wadliwych ustaleń Planu Miejscowego w zakresie skrzyżowania ul. Polnej oznaczonej symbolem 14-2KDŁ z projektowaną drogą gminną oznaczoną symbolem 14-9KDD, a tylko z niefortunnego usytuowania budynku skarżącego na jego działce. W podsumowaniu swojego stanowiska Gmina podniosła, że sam proces sporządzania planu był już weryfikowany w wielu aspektach zarówno przez Wojewodę Mazowieckiego jak i przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 96/12.

I.6. W piśmie datowanym na 16 sierpnia 2016 r. skarżący sformułował nowe zarzuty dotyczące naruszenie procedury planistycznej. W szczególności dotyczyły one podjęcia cząstkowych uchwał w sprawie przystąpienia do opracowania planu, uchwalenie odrębną uchwałą z 7 kwietnia 2011 r. części planu, dwukrotnego wyłożenia projektu planu, brak poinformowania o możliwości zgłaszania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko, braku w momencie wyłożenia planu opinii i uzgodnień oraz decyzji o przeznaczeniu gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne. Na s. 12 – 14 tego pisma skarżący uszczegółowił również zarzuty dotyczące obszaru oznaczonego jako 14-9 KDD.

## **II. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył, co następuje:**

II.1. Skarga zasługuje w części na uwzględnienie, tj. w odniesieniu do przewidzianej w Planie Miejscowym drogi gminnej 14-9 KDD z uwagi na istotne naruszenie procedury planistycznej w zakresie tego fragmentu Planu Miejscowego (art. 28 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 147 § 1 p.p.s.a.) W pozostałej części skarga podlega odrzuceniu z uwagi na nie wykazanie przez skarżącego naruszenia jego interesu prawnego (art.

58 § 1 pkt 5a p.p.s.a. w zw. z art. 101 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446; dalej: „u.s.g.”). W odniesieniu do tej części Planu Miejscowego, co do której stwierdzono nieważność wspomnianym wyżej wyrokiem WSA w Warszawie z 10 lipca 2012 r., niezależną przesłanką odrzucenia skargi jest brak przedmiotu zaskarżenia (art. 58 § 1 pkt 6 p.p.s.a.).

II.2. Przechodząc do szczegółowych uwag w zakresie dopuszczalności skargi należy w pierwszej kolejności przytoczyć treść art. 101 ust.1 u.s.g. Zgodnie z tym przepisem, każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. Nie budzi wątpliwości, że uchwała w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będąca aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 u.p.z.p.), jest uchwałą z zakresu administracji publicznej. Następnie należy przyjąć, że skarżący spełnił również warunek uprzedniego wezwania Rady do usunięcia naruszenia prawa. W szczególności przepisy prawa nie wykluczają skierowania wezwania do rady gminy przez kilka lub więcej osób. Istotnym jest natomiast, aby zarzuty zawarte w takim wspólnym wezwaniu można było powiązać z indywidualną sytuacją skarżącego oraz aby zarzuty z wezwania korespondowały z istotą skargi. Na gruncie niemniejszej sprawy, zestawiając treść wezwania oraz treść skargi, wskazać należy na kwestię terenu oznaczonego w Panie Miejscowym jako droga gminna 14-9 KDD. W szczególności w wezwaniu domagano się uchylenia tego właśnie postanowienia Planu Miejscowego (s. 4), zaś skarżący na tej kwestii skoncentrował swoją argumentację (s. 3-4 skargi oraz s. 12 – 14 pisma z 16 sierpnia 2016 r.). Warto dodać, że zarówno w wezwaniu, jak i w skardze oraz w piśmie uzupełniającym skargę, zwracano również uwagę na naruszenie trybu sporządzania Planu Miejscowego. Skarżący zachował również trzydziestodniowy termin na wniesienie skargi (odpowieź na wezwanie skarżący otrzymał 18 lutego 2016 r., skarga została nadana na pocztę 19 marca 2016 r. – k. 17).

II.3. Kolejnym warunkiem koniecznym do wniesienia dopuszczalnej skargi jest wykazanie przez skarżącego, że zaskarżona uchwała rady gminy narusza jego interes prawny lub obowiązek. W powołanym wyżej art. 101 ust. 1 u.s.g. wyraźnie stwierdza się bowiem, że skargę może wnieść każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą. Dopiero ustalenie naruszenia interesu



prawnego skarżącego umożliwia poddanie kontroli sądowej zaskarżonej uchwały co jej zgodności prawem (art. 58 § 1 pkt 5a p.p.s.a.; por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2 grudnia 2015 r., II OSK 656/14). Przewidziany w art. 101 ust. 1 u.s.g. wymóg naruszenia indywidualnego interesu warunkuje nie tylko samą dopuszczalność skargi, ale i determinuje również jej zakres oraz zakres ewentualnego rozstrzygnięcia. Innymi słowy, skarżący w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g. może poddać kontroli tylko te postanowienia uchwały w sprawie planu miejscowego, które w realiach danej sprawy naruszają jego indywidualny interes prawny lub uprawnienie. Stąd też w orzecznictwie poprzyjmuje się, że w postępowaniu toczącym się na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. orzeka się jedynie „w granicach” interesu prawnego skarżącego (por. np. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia: 25 listopada 2008 r., II OSK 978/08; 5 czerwca 2014 r., II OSK 117/13; 8 stycznia 2016 r., II OSK 1961/14; 19 kwietnia 2016 r., II OSK 992/15). Skarga oparta na art. 101 ust. 1 u.s.g. nie ma bowiem charakteru swoistego *actio popularis*. Dla skutecznego wniesienia takiej skargi konieczne jest stwierdzenie naruszenia zindywidualizowanego interesu prawnego i wykazanie związku pomiędzy prawnie określoną sytuacją skarżącego a zaskarżoną uchwałą, naruszającą jego konkretny interes prawny lub uprawnienie poprzez ograniczenie lub pozbawienie konkretnych uprawnień wynikających z prawa materialnego (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 14 września 2012 r., II OSK 1541/12 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 11 kwietnia 2008 r., sygn. akt II OSK 1749/07; W. Kisiel, *Legitymacja jednostki do zaskarżania uchwał samorządowych (w orzecznictwie sądów administracyjnych)*, Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego nr 3/2009, s. 36). Konsekwentnie trzeba przyjąć, że zarzuty obiektywnej niezgodności kwestionowanej uchwały z prawem, o ile nie są powiązane z naruszeniem indywidualnego interesu prawnego lub uprawnienia skarżącego wynikającego z prawa materialnego, nie kreują legitymacji skargowej na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 lutego 2012 r., II OSK 2451/11). Ochronie obiektywnego porządku prawnego – poza kategorią indywidualnego interesu prawnego jednostki – w odniesieniu do uchwał rady gminy służy m.in. instytucja skargi wojewody przewidziana w art. 93 u.s.g. oraz uprawnienie prokuratora z art. 8 § 1 p.p.s.a. Należy również podnieść, że wynikającego z art. 101 ust. 1 u.s.g., wymaganie, aby skarżący musiał wykazać się konkretnym, indywidualnym interesem prawnym wynikającym z konkretnej normy prawa

materialnego, nie narusza Konstytucji RP, w tym prawa do sądu (por. np. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 16 września 2008 r., SK 76/06, OTK ZU/A 2008/7/121 i cyt. tam wcześniejsze orzeczenia Trybunału). Uzupełniająco należy dodać, że fakt naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia powinien wykazać skarżący (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 lutego 2016 r., II OSK 1425/14). Przenosząc te ustalenie na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że Piotr Latko wykazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej na terenie objętym działaniem Planu Miejscowego. Chodzi o nieruchomość przy ul. Polnej 24 stanowiącą działkę nr 614 położoną na terenie oznaczonym w Planie Miejscowym symbolem MN1 (k. 27 oraz wypis i wyrys z Planu Miejscowego dla tej działki nadesłany przy piśmie Gminy z 1 sierpnia 2016 r.). Skoro ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują treść prawa własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 4 ust. 1 oraz art. 6 ust. 1 u.p.z.p.), to właściciel nieruchomości zlokalizowanych na terenie objętym planem ma co do zasady własny i bezpośredni interes prawny w kwestionowaniu przed sądem administracyjnym ustaleń takiego planu w odniesieniu do tej nieruchomości (w orzecznictwie wskazuje się, że wyjątkiem jest jednak sytuacja, w której postanowienia kwestionowanego planu są w odniesieniu do tej nieruchomości tożsame z poprzednim planem miejscowym – por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 czerwca 2016 r., II OSK 2593/14). Zdaniem Sądu, właściciel nieruchomości zlokalizowanej na terenie objętym planem miejscowym może kwestionować z tego tytułu również inny (z reguły sąsiedni) obszar planu, jeżeli tylko postanowienia planu co do tego obszaru naruszają prawo własności skarżącego (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 lipca 2016 r., II OSK 2770/14). W niniejszej sprawie skarżący nie kwestionował postanowień Planu Miejscowego w odniesieniu do działki będącej jego współwłasnością (na rozprawie 18 sierpnia 2016 r. skarżący przyznał również, że Plan Miejscowy nie zmienił przeznaczenia tej nieruchomości w porównaniu z poprzednim planem miejscowym). Natomiast naruszenia swego interesu prawnego skarżący upatrywał w tym, że planowana lokalizacja drogi gminnej 14-9 KDD spowoduje ograniczenie jego prawa własności działki ew. nr 614 z uwagi na postanowienia Rozporządzenia. Zdaniem Sądu zgodzić należy się ze skarżącym, że w realiach niniejszej sprawy planowana lokalizacja wspomnianej drogi gminnej narusza jego interes prawny. Otóż droga ta ma łączyć się z przylegającą do nieruchomości skarżącego ul. Polną oraz – co najistotniejsze – połączenie to ma

przebiegać na wprost nieruchomości skarżącego. Oznacza to, że bezpośrednio przy nieruchomości skarżącego przewidziane jest skrzyżowanie (zgodnie z § 3 punkt 9 Rozporządzenia, skrzyżowanie to to przecięcie lub połączenie dróg na jednym poziomie, zapewniające pełną lub częściową możliwość wyboru kierunku jazdy). Należy następnie zauważyć, że przepisy wspomnianego rozporządzenia przewidują szczególne zasady lokalizowania zjazdów publicznych. Zgodnie z § 78 ust. 1 rozporządzenia, zjazd publiczny powinien być usytuowany zgodnie z wymaganiami określonymi w § 113 ust. 7 tegoż rozporządzenia. W myśl zaś tego przepisu, wyjazd z drogi do obiektu i urządzenia obsługi uczestników ruchu i wjazd na drogę nie mogą być usytuowane w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, a w szczególności w obszarze oddziaływania skrzyżowania lub węzła. Dla niniejszej sprawy istotne jest także, że zjazd publiczny to zjazd co najmniej do jednego obiektu, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza lub działalność o charakterze publicznym (§ 55 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia). Należy dodać, że w przypadku działki skarżącego (położonej na obszarze o symbolu MN1), Plan Miejscowy w § 17 obok przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (realizowanej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych) dopuszcza również usługi (§ 17 pkt 2 lit.a). W razie zatem wykorzystania nieruchomości skarżącego, zgodnie z Planem Miejscowym, pod usługową działalność gospodarczą, zlokalizowanie spornej drogi gminnej naprzeciwko działki nr 614 wpływa rzeczywiście na zakres prawa własności tej nieruchomości. Utworzone bowiem zostanie skrzyżowanie, a tym samym powstanie istotny problem ewentualnej lokalizacji nowych zjazdów publicznych z tej nieruchomości. Konstancja ta przesądza, zdaniem Sądu, o naruszeniu interesu prawnego skarżącego w rozumieniu art. 101 ust. 1 u.s.g. w odniesieniu do planowanej drogi gminnej oznaczonej na części graficznej Planu Miejscowego jako 14-9 KDD (w części tekstowej Planu Miejscowego droga ta wskazana jest w § 42). Naruszenie to nie przesądza jednak jeszcze o zasadności skargi (tj. niezgodności tej części Planu Miejscowego z obiektywnym porządkiem prawnym ocenianej wedle kryteriów przewidzianych w art. 28 ust. 1 u.p.z.p.). Sąd nie stwierdził natomiast naruszenia interesu prawnego skarżącego w kwestionowaniu innych postanowień Planu Miejscowego niż planowana droga gminna o symbolu 14-9 KDD. Należy zauważyć, że skarżący w istocie takiego innego naruszenia własnego interesu prawnego nie wskazywał. W skardze zarzucono co prawda niezgodność Planu Miejscowego ze Studium w części dotyczącej terenu MN1a po drugiej stronie

ul. Polnej na działce 625/25 (tj. przeznaczenie części terenu zlokalizowanego po drugiej stronie ulicy Polnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zamiast pod usługi publiczne U1), ale skarżący nie powiązał tego zarzutu z jego własną sytuacją prawną (tj. nie wykazał, aby takie przeznaczenie terenu ograniczało prawo własności skarżącego lub w inny sposób wpływało negatywnie na sytuację prawną skarżącego). W każdym razie nie jest naruszeniem interesu prawnego rzekome zmniejszenie wartości nieruchomości skarżącego z tego powodu. Można tu mówić co najwyżej o interesie faktycznym. Zdaniem Sądu, trafnie wskazała Gmina w odpowiedzi na skargę, że takie przeznaczenie nieruchomości koresponduje z przeważającym przeznaczeniem nieruchomości sąsiednich wobec tego terenu (tj. zabudowa mieszkaniową jednorodzinną). Skarżący nie podjął również nawet próby wykazania, że zarzucone w skardze (oraz w piśmie z 16 sierpnia 2016 r.) liczne naruszenia procedury planistycznej wpływały na indywidualną sytuację prawną skarżącego w aspekcie materialnym (poza kwestią obszaru 14-9 KDD). Sąd w niniejszym składzie podziela pogląd, że źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 101 ust. 1 u.s.g. nie może być naruszenie przepisów procedury planistycznej. Ta może być bowiem kontrolowana przez sąd administracyjny dopiero wówczas gdy wykazane zostanie, że interes prawny strony skarżącej został naruszony (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 26 lutego 2008 r., II OSK 1765/07; W. Kisiel, *Legitymacja jednostki do zaskarżania uchwał samorządowych (w orzecznictwie sądów administracyjnych)*, Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego nr 3/2009, s. 37). Raz jeszcze wypada podkreślić, że ewentualne stwierdzenie nieważności planu miejscowego w procedurze opartej na art. 101 ust. 1 u.s.g. jest możliwe tylko w granicach indywidualnego interesu prawnego skarżącego. Dlatego też Sąd na podstawie art. 58 § 1 pkt 5a p.p.s.a. odrzucił skargę w pozostałej części (tj. w części, w jakiej skarżący nie wykazał naruszenia jego indywidualnego interesu prawnego w aspekcie materialnym). Uzupełniająco należy dodać, że w zakresie, w jakim Plan Miejskowy został unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2012 r. (sygn. akt IV SA/Wa 96/12), niezależną podstawą odrzucenia skargi w tej części był art. 58 § 1 pkt 6 p.p.s.a. W tej bowiem części zachodziła niedopuszczalność skargi z uwagi na brak przedmiotu zaskarżenia.

II.4. Przechodząc do oceny zasadności skargi, tj. zgodności Planu Miejsowego w części oznaczonej symbolem 14-9 KDD z obiektywnym porządkiem prawnym



należy przywołać art. 28 ust. 1 u.p.z.p. (w brzmieniu obowiązującym w dniu uchwalenia Planu Miejscowego). Zgodnie z tym przepisem, naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przepisie tym przewidziano dwie podstawowe przesłanki zgodności z przepisami prawa uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Po pierwsze, przesłankę materialnoprawną, a mianowicie uwzględnienie zasad sporządzania planu miejscowego. Chodzi tu przede wszystkim o związanie rady gminy przepisami prawa, w tym prawa europejskiego, zasadami konstytucyjnymi i przepisami ustaw materialnoprawnych, które wyznaczają granice władztwa planistycznego gminy (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2008 r., II OSK 215/08). Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą zatem zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. np. Z. Niewiadomski, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Warszawa 2016, 9 wyd., teza 4 do art. 28). Po drugie, w art. 28 u.p.z.p. przewidziano przesłankę formalnoprawną, a mianowicie zachowanie procedury sporządzenia planu i właściwości organu. Jeżeli chodzi o tryb sporządzania planu, to pojęcie to odnosi się do sekwencji czynności jakie podejmuje organ w celu doprowadzenia do uchwalenia studium, czy też planu miejscowego począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium lub planu, a skończywszy na uchwaleniu studium lub planu (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia z dnia 25 maja 2009 r. II OSK 1778/08). Dla przyjęcia istotności naruszenia procedury planistycznej decydujące znaczenie będzie miał wpływ naruszenia na treść planu. Przez istotne naruszenie trybu należy bowiem rozumieć takie naruszenie, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, w których przyjęte ustalenia planistyczne są odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono trybu sporządzania aktu planistycznego. Ocena zaistnienia tej przesłanki wymaga zatem odrębnych rozważań w każdym indywidualnym przypadku, uwzględniających przede wszystkim, że celem procedury planistycznej jest zagwarantowanie praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego 15 kwietnia 2008 r., II OSK 17/08). Na istotność przesłanki ochrony praw podmiotów

zainteresowanych w procedurze planistycznej, w tym poprzez umożliwienie tym podmiotom zgłaszania uwag, zwraca się również uwagę w piśmiennictwie (por. np. Z. Niewiadomski, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Warszawa 2016, 9 wyd., teza 3 do art. 28). Przenosząc powyższe ustalenia na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że w świetle dokumentacji planistycznej zebranej w aktach niniejszej sprawy, w tym przede wszystkim porównania fragmentu Planu Miejscowego obejmującego obszar 14-9 KDD z odpowiednim fragmentem projektu planu (zob. materiały nadesłane przez Radę na żądanie Sądu przy piśmie z 1 sierpnia 2016 r., załącznik nr 4 w niebieskiej teczce) jest bezsporne, że uchwalając Plan Miejscowy Rada zmieniła w sposób zasadniczy przebieg planowanej drogi 14-9 KDD. Otóż wedle projektu wyłożonego do publicznej wiadomości i poddanego procedurze uzgodnień, droga ta była zdecydowanie krótsza, a przede wszystkim była tzw. drogą ślepą, tj. nie miała połączenia z inną drogą publiczną. Celem tej projektowanej drogi była wyłącznie obsługa nieruchomości położonych wzdłuż tej drogi. Tymczasem Rada uchwalając Plan Miejscowy zmieniła w sposób zasadniczy przebieg tej drogi, wydłużając ją parokrotnie w porównaniu z projektem Planu, a przede wszystkim łącząc ją z inną drogą publiczną. Obecnie droga ta może stanowić wygodne (krótsze) połączenie z ul. Polną również dla innych kierowców, niż właściciele lub użytkownicy nieruchomości zlokalizowanych wzdłuż planowanej drogi 14-9 KDD. W sposób oczywisty wpływa to na intensywność wykorzystania tej drogi, a tym samym na sytuację właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w okolicy planowanego skrzyżowania drogi 14-9 KDD z ul. Polną, w tym przede wszystkim na sytuację skarżącego. Należy w tym miejscu podkreślić, że badając naruszenie procedury planistycznej Sąd nie ocenia kwestii związanych z dopuszczalnością takiej lokalizacji drogi 14-9 KDD w aspekcie zarzutu nadużycia władztwa planistycznego. Zagadnienie to może być analizowane bowiem dopiero w odniesieniu do postanowień planu miejscowego nie podlegających unieważnieniu z powodu istotnych naruszeń procedury planistycznej. Zdaniem Sądu, Rada dokonując opisanej wyżej zmiany przebiegu drogi 14-9 KDD naruszyła art. 19 u.p.z.p. Zgodnie z tym przepisem (ust.1), jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu - czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian. W myśl zaś art. 19 ust. 2 u.p.z.p., przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu

planu objęta zmianą. Zdaniem Sądu, konieczność ponowienia procedury wyłożenia projektu planu do publicznej wiadomości (w części objętej zmianą) zależy przede wszystkim od tego, czy chodzi o zmianę o charakterze indywidualnym i zgodną ze zgłoszoną uwagą przez zainteresowany podmiot (art. 17 pkt 13 u.p.z.p.), czy też o zmianę o szerszym charakterze, która może mieć równocześnie negatywny wpływ na interesy innych podmiotów. W tym drugim przypadku, gdy zmiany leżące w interesie jednych, naruszają interesy innych właścicieli, którzy tracą możliwość ich kwestionowania w formie uwag do projektu (w zmienionej części), rozpatrywanych przez radę gminy na sesji uchwalającej plan, mamy do czynienia z istotnym naruszeniem procedury planistycznej skutkującym stwierdzeniem nieważności planu miejscowego (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 9 maja 2014 r., II OSK 882/13). Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w odniesieniu do obszaru planu oznaczonego jako droga gminna 14-9 KDD. Zmiana ta, jak wskazano wyżej, ma negatywny wpływ m.in. na interesy skarżącego, który został pozbawiony możliwości zgłoszenia uwag do tak zasadniczo zmienionego przebiegu drogi 14-9 KDD. Stwierdzenie nieważności Planu Miejscowego z uwagi na istotne naruszenie procedury planistycznej (tj. braku powtórzenia czynności publicznego wyłożenia projektu planu w części dotyczącej obszaru 14-9 KDD) czyni zbędnym ocenę zgodności kwestionowanej uchwały w aspekcie materialnym, w tym co do ewentualnego nadużycia przez Gminę władztwa planistycznego poprzez lokalizację wspomnianej drogi naprzeciwko nieruchomości skarżącego. To samo dotyczy pozostałych zarzutów skarżącego co do naruszenia procedury planistycznej, zresztą w żaden sposób nie powiązanych z indywidualną sytuacją skarżącego (poza uwzględnioną w wyroku kwestią istotnego naruszenia procedury w części dotyczącej obszaru 14-9 KDD). Raz jeszcze wypada przypomnieć, że sąd orzekając na podstawie art. 101 u.s.g. może stwierdzić nieważność zaskarżonej uchwały tylko w części, w jakiej narusza ona indywidualny interes skarżącego (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 lipca 2016 r., II OSK 2770/14 i cyt. tam orzeczenia NSA).

II.5. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 200 w zw. z art. 205 § 2 p.p.s.a. Na koszty te składają się wpis od skargi (300 zł), wynagrodzenie pełnomocnika (480 zł) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

II.6. Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.



Na oryginalne własnoręczne podpisy  
za zgodność z oryginałem świadoczy  
Bartłomiej Grzybowski

Referent









## UZASADNIENIE

I.1. W dniu 30 czerwca 2011 r. Rada Gminy Stare Babice (dalej również „Rada”) podjęła uchwałę Nr VIII/55/11 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice (dalej również: „Uchwała” lub Plan Miejskowy”). Uchwała ta została opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2011 r., Nr 156, poz. 4944.

I.2. Wyrokiem z dnia 10 lipca 2012 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. akt IV SA/Wa 96/12), po rozpoznaniu skargi Wojewody Mazowieckiego na Plan Miejskowy, stwierdzono nieważność:

(i) § 10 ust. 3 pkt 5, § 10 ust. 6 pkt 3, § 11 ust. 1 pkt 1,4,5,9, § 17 pkt 2 lit e, § 18 pkt 2 lit e, § 19 pkt 2 lit. e, § 21 pkt 2 lit a, § 22 pkt 2 lit a, § 29 pkt 4 lit b i f, § 30 pkt 4 lit b, f, h, § 39 pkt 3 zdanie pierwsze Uchwały;

(ii) § 33 i załącznika graficznego w części terenu oznaczonego symbolem U2/ZPa Uchwały;

(iii) § 36 i załącznika graficznego w części terenu oznaczonego symbolem U2/U1 Uchwały;

(iv) załącznika graficznego Uchwały odnośnie terenu oznaczonego symbolem R w części dla której w uchwale Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006r. Nr XXXVIII/326/06 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice określono kierunki rozwoju oznaczone symbolem MN1, MN2, MN3, U, UP.

Skarga kasacyjna Gminy Stare Babice (dalej również: „Gmina”) skierowana wobec wskazanego wyżej wyroku WSA w Warszawie z 10 lipca 2012 r. została oddalona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 lutego 2013 r. (sygn. akt II OSK 2460/12).

I.3. Pismem z 30 grudnia 2015 r. grupa mieszkańców gminy Stare Babice zamieszkałych w okolicy ul. Polnej w Starych Babicach, w tym (dalej również: „skarżący”), wezwała Radę do usunięcia naruszenia prawa i usunięcia naruszenia interesu prawnego m. in. w odniesieniu do projektowanej ul. 14-9 KDD (s. 4 wezwania). Mieszkańcy zarzucili m. in. nierzetelne prowadzenie procedury planistycznej w tej kwestii. Rada uchwałą z dnia 28 stycznia 2016 r. Nr XIV/123/16 „odrzucała” wspomniane wyżej wezwanie do usunięcia naruszenia prawa (§ 1 tej uchwały). Uchwała ta została doręczona skarżącemu w dniu 18 lutego 2016 r. (żółty segregator – tom I).

I.4. W dniu 19 marca 2016 r. Piotr Latko złożył skargę na Uchwałę żądając stwierdzenie nieważności Planu Miejscowego w całości z uwagi na istotne naruszenie procedury planistycznej lub alternatywnie, w przypadku nie uwzględnienia tego wniosku, o uchylenie Planu Miejscowego w zakresie ustaleń dla działek oznaczonych w Uchwale:

- 625/26 638/1 633/6 (drogi publicznej 14-9KDD, w zakresie terenu drogi i terenu MN1a w Planie Miejscowym)
- działka 625/25 (teren MN1a w Planie Miejscowym)

W uzasadnieniu skargi wskazał w szczególności, że jest współwłaścicielem działki nr 614 położonej przy ul. Polnej 24 w Starych Babicach (do skargi dołączono odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości). Skarżący podniósł, że na działce przeciwległej do jego nieruchomości w Planie Miejscowym przewidziano skrzyżowanie planowanej drogi 14-9KDD z ul. Polną. Skarżący powołał szereg przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124, dalej również: „Rozporządzenie”) oraz wywiódł m. in., że lokalizacja tego skrzyżowania utrudni lokalizację nowych zjazdów z jego nieruchomości. Zdaniem skarżącego narusza jego interes prawny również zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejsce usług publicznych, albowiem „pogarsza sąsiedztwo, wpływa na obniżenie standardu okolicy i wpływa na wartość nieruchomości a przez to również oddziałuje na prawo własności”. Skarżący podniósł również, że ustalenia działki 625/25 położonej naprzeciwko nieruchomości należącej do skarżącego (po drugiej stronie ul. Polnej) są niezgodne z uchwałą XXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006r w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice (dalej również: „Studium”). W Studium przedmiotowy teren jest oznaczony jako U1 (obszary usługowe celu publicznego). Zdaniem skarżącego, również obszary skomunikowane z zaplanowaną drogą 14-9KDD przylegające do tej drogi tj. działki 633/6, 638/1 mają zapisane w Planie Miejscowym przeznaczenie MN1a, czyli sprzeczne z postanowieniami studium. W skardze zarzucono również „wielokrotne naruszenie zasad sporządzania planu określonych w rozporządzeniu ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, tj. brak wymaganej zgodności treści

skarżonego aktu w zakresie celu i zmian określonych w § 3 z załącznikami graficznymi, nieokreślenie w części tekstowej uchwały intencyjnej XXI1/208/08 granic obszaru oraz publikację obwieszczeń Wójta niezgodnie ze wzorem załącznika 7 do w.w. rozporządzenia. Zdaniem skarżącego, wady te uniemożliwiają w praktyce ocenę Planu Miejscowego.

I.5. W odpowiedzi na skargę Gmina wniosła o jej oddalenie. W uzasadnieniu stanowiska organu zakwestionowano interes prawny skarżącego. Gmina wskazała w szczególności, że żadna z działek wskazanych w skardze nie graniczy bezpośrednio z nieruchomością skarżącego. Zabudowa szeregowa na działkach sąsiednich nie ma negatywnego wpływu na wartość nieruchomości skarżącego, zdaniem Gminy jest wręcz odwrotnie, taka zabudowa powoduje stabilizację wartości nieruchomości dla całego sąsiedniego terenu. Zdaniem Gminy, problem z wyjazdem z nieruchomości skarżącego nie wynika z wadliwych ustaleń Planu Miejscowego w zakresie skrzyżowania ul. Polnej oznaczonej symbolem 14-2KDŁ z projektowaną drogą gminną oznaczoną symbolem 14-9KDD, a tylko z niefortunnego usytuowania budynku skarżącego na jego działce. W podsumowaniu swojego stanowiska Gmina podniosła, że sam proces sporządzania planu był już weryfikowany w wielu aspektach zarówno przez Wojewodę Mazowieckiego jak i przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 96/12.

I.6. W piśmie datowanym na 16 sierpnia 2016 r. skarżący sformułował nowe zarzuty dotyczące naruszenie procedury planistycznej. W szczególności dotyczyły one podjęcia cząstkowych uchwał w sprawie przystąpienia do opracowania planu, uchwalenie odrębną uchwałą z 7 kwietnia 2011 r. części planu, dwukrotnego wyłożenia projektu planu, brak poinformowania o możliwości zgłaszania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko, braku w momencie wyłożenia planu opinii i uzgodnień oraz decyzji o przeznaczeniu gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne. Na s. 12 – 14 tego pisma skarżący uszczegółowił również zarzuty dotyczące obszaru oznaczonego jako 14-9 KDD.

## **II. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył, co następuje:**

II.1. Skarga zasługuje w części na uwzględnienie, tj. w odniesieniu do przewidzianej w Planie Miejscowym drogi gminnej 14-9 KDD z uwagi na istotne naruszenie procedury planistycznej w zakresie tego fragmentu Planu Miejscowego (art. 28 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 147 § 1 p.p.s.a.) W pozostałej części skarga podlega odrzuceniu z uwagi na nie wykazanie przez skarżącego naruszenia jego interesu prawnego (art.

58 § 1 pkt 5a p.p.s.a. w zw. z art. 101 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446; dalej: „u.s.g.”). W odniesieniu do tej części Planu Miejscowego, co do której stwierdzono nieważność wspomnianym wyżej wyrokiem WSA w Warszawie z 10 lipca 2012 r., niezależną przesłanką odrzucenia skargi jest brak przedmiotu zaskarżenia (art. 58 § 1 pkt 6 p.p.s.a.).

II.2. Przechodząc do szczegółowych uwag w zakresie dopuszczalności skargi należy w pierwszej kolejności przytoczyć treść art. 101 ust.1 u.s.g. Zgodnie z tym przepisem, każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. Nie budzi wątpliwości, że uchwała w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będąca aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 u.p.z.p.), jest uchwałą z zakresu administracji publicznej. Następnie należy przyjąć, że skarżący spełnił również warunek uprzedniego wezwania Rady do usunięcia naruszenia prawa. W szczególności przepisy prawa nie wykluczają skierowania wezwania do rady gminy przez kilka lub więcej osób. Istotnym jest natomiast, aby zarzuty zawarte w takim wspólnym wezwaniu można było powiązać z indywidualną sytuacją skarżącego oraz aby zarzuty z wezwania korespondowały z istotą skargi. Na gruncie niemniejszej sprawy, zestawiając treść wezwania oraz treść skargi, wskazać należy na kwestię terenu oznaczonego w Panie Miejscowym jako droga gminna 14-9 KDD. W szczególności w wezwaniu domagano się uchylecia tego właśnie postanowienia Planu Miejscowego (s. 4), zaś skarżący na tej kwestii skoncentrował swoją argumentację (s. 3-4 skargi oraz s. 12 – 14 pisma z 16 sierpnia 2016 r.). Warto dodać, że zarówno w wezwaniu, jak i w skardze oraz w piśmie uzupełniającym skargę, zwracano również uwagę na naruszenie trybu sporządzania Planu Miejscowego. Skarżący zachował również trzydziestodniowy termin na wniesienie skargi (odpowieź na wezwanie skarżący otrzymał 18 lutego 2016 r., skarga została nadana na poczcie 19 marca 2016 r. – k. 17).

II.3. Kolejnym warunkiem koniecznym do wniesienia dopuszczalnej skargi jest wykazanie przez skarżącego, że zaskarżona uchwała rady gminy narusza jego interes prawny lub obowiązek. W powołanym wyżej art. 101 ust. 1 u.s.g. wyraźnie stwierdza się bowiem, że skargę może wnieść każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą. Dopiero ustalenie naruszenia interesu

prawnego skarżącego umożliwia poddanie kontroli sądowej zaskarżonej uchwały co jej zgodności prawem (art. 58 § 1 pkt 5a p.p.s.a.; por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2 grudnia 2015 r., II OSK 656/14). Przewidziany w art. 101 ust. 1 u.s.g. wymóg naruszenia indywidualnego interesu warunkuje nie tylko samą dopuszczalność skargi, ale i determinuje również jej zakres oraz zakres ewentualnego rozstrzygnięcia. Innymi słowy, skarżący w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g. może poddać kontroli tylko te postanowienia uchwały w sprawie planu miejscowego, które w realiach danej sprawy naruszają jego indywidualny interes prawny lub uprawnienie. Stąd też w orzecznictwie poprzyjmuje się, że w postępowaniu toczącym się na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. orzeka się jedynie „w granicach” interesu prawnego skarżącego (por. np. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia: 25 listopada 2008 r., II OSK 978/08; 5 czerwca 2014 r., II OSK 117/13; 8 stycznia 2016 r., II OSK 1961/14; 19 kwietnia 2016 r., II OSK 992/15). Skarga oparta na art. 101 ust. 1 u.s.g. nie ma bowiem charakteru swoistego *actio popularis*. Dla skutecznego wniesienia takiej skargi konieczne jest stwierdzenie naruszenia zindywidualizowanego interesu prawnego i wykazanie związku pomiędzy prawnie określoną sytuacją skarżącego a zaskarżoną uchwałą, naruszającą jego konkretny interes prawny lub uprawnienie poprzez ograniczenie lub pozbawienie konkretnych uprawnień wynikających z prawa materialnego (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 14 września 2012 r., II OSK 1541/12 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 11 kwietnia 2008 r., sygn. akt II OSK 1749/07; W. Kisiel, *Legitymacja jednostki do zaskarżania uchwał samorządowych (w orzecznictwie sądów administracyjnych)*, Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego nr 3/2009, s. 36). Konsekwentnie trzeba przyjąć, że zarzuty obiektywnej niezgodności kwestionowanej uchwały z prawem, o ile nie są powiązane z naruszeniem indywidualnego interesu prawnego lub uprawnienia skarżącego wynikającego z prawa materialnego, nie kreują legitymacji skargowej na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 lutego 2012 r., II OSK 2451/11). Ochronie obiektywnego porządku prawnego – poza kategorią indywidualnego interesu prawnego jednostki – w odniesieniu do uchwał rady gminy służy m.in. instytucja skargi wojewody przewidziana w art. 93 u.s.g. oraz uprawnienie prokuratora z art. 8 § 1 p.p.s.a. Należy również podnieść, że wynikającego z art. 101 ust. 1 u.s.g., wymaganie, aby skarżący musiał wykazać się konkretnym, indywidualnym interesem prawnym wynikającym z konkretnej normy prawa



materialnego, nie narusza Konstytucji RP, w tym prawa do sądu (por. np. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 16 września 2008 r., SK 76/06, OTK ZU/A 2008/7/121 i cyt. tam wcześniejsze orzeczenia Trybunału). Uzupełniająco należy dodać, że fakt naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia powinien wykazać skarżący (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 lutego 2016 r., II OSK 1425/14). Przenosząc te ustalenie na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że Piotr Latko wykazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej na terenie objętym działaniem Planu Miejscowego. Chodzi o nieruchomość przy ul. Polnej 24 stanowiącą działkę nr 614 położoną na terenie oznaczonym w Planie Miejscowym symbolem MN1 (k. 27 oraz wypis i wyrys z Planu Miejscowego dla tej działki nadesłany przy piśmie Gminy z 1 sierpnia 2016 r.). Skoro ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują treść prawa własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 4 ust. 1 oraz art. 6 ust. 1 u.p.z.p.), to właściciel nieruchomości zlokalizowanych na terenie objętym planem ma co do zasady własny i bezpośredni interes prawny w kwestionowaniu przed sądem administracyjnym ustaleń takiego planu w odniesieniu do tej nieruchomości (w orzecznictwie wskazuje się, że wyjątkiem jest jednak sytuacja, w której postanowienia kwestionowanego planu są w odniesieniu do tej nieruchomości tożsame z poprzednim planem miejscowym – por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 czerwca 2016 r., II OSK 2593/14). Zdaniem Sądu, właściciel nieruchomości zlokalizowanej na terenie objętym planem miejscowym może kwestionować z tego tytułu również inny (z reguły sąsiedni) obszar planu, jeżeli tylko postanowienia planu co do tego obszaru naruszają prawo własności skarżącego (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 lipca 2016 r., II OSK 2770/14). W niniejszej sprawie skarżący nie kwestionował postanowień Planu Miejscowego w odniesieniu do działki będącej jego współwłasnością (na rozprawie 18 sierpnia 2016 r. skarżący przyznał również, że Plan Miejscowy nie zmienił przeznaczenia tej nieruchomości w porównaniu z poprzednim planem miejscowym). Natomiast naruszenia swego interesu prawnego skarżący upatrywał w tym, że planowana lokalizacja drogi gminnej 14-9 KDD spowoduje ograniczenie jego prawa własności działki ew. nr 614 z uwagi na postanowienia Rozporządzenia. Zdaniem Sądu zgodzić należy się ze skarżącym, że w realiach niniejszej sprawy planowana lokalizacja wspomnianej drogi gminnej narusza jego interes prawny. Otóż droga ta ma łączyć się z przylegającą do nieruchomości skarżącego ul. Polną oraz – co najistotniejsze – połączenie to ma

przebiegać na wprost nieruchomości skarżącego. Oznacza to, że bezpośrednio przy nieruchomości skarżącego przewidziane jest skrzyżowanie (zgodnie z § 3 punkt 9 Rozporządzenia, skrzyżowanie to to przecięcie lub połączenie dróg na jednym poziomie, zapewniające pełną lub częściową możliwość wyboru kierunku jazdy). Należy następnie zauważyć, że przepisy wspomnianego rozporządzenia przewidują szczególne zasady lokalizowania zjazdów publicznych. Zgodnie z § 78 ust. 1 rozporządzenia, zjazd publiczny powinien być usytuowany zgodnie z wymaganiami określonymi w § 113 ust. 7 tegoż rozporządzenia. W myśl zaś tego przepisu, wyjazd z drogi do obiektu i urządzenia obsługi uczestników ruchu i wjazd na drogę nie mogą być usytuowane w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, a w szczególności w obszarze oddziaływania skrzyżowania lub węzła. Dla niniejszej sprawy istotne jest także, że zjazd publiczny to zjazd co najmniej do jednego obiektu, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza lub działalność o charakterze publicznym (§ 55 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia). Należy dodać, że w przypadku działki skarżącego (położonej na obszarze o symbolu MN1), Plan Miejscowy w § 17 obok przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (realizowanej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych) dopuszcza również usługi (§ 17 pkt 2 lit.a). W razie zatem wykorzystania nieruchomości skarżącego, zgodnie z Planem Miejscowym, pod usługową działalność gospodarczą, zlokalizowanie spornej drogi gminnej naprzeciwko działki nr 614 wpływa rzeczywiście na zakres prawa własności tej nieruchomości. Utworzone bowiem zostanie skrzyżowanie, a tym samym powstanie istotny problem ewentualnej lokalizacji nowych zjazdów publicznych z tej nieruchomości. Konstancja ta przesądza, zdaniem Sądu, o naruszeniu interesu prawnego skarżącego w rozumieniu art. 101 ust. 1 u.s.g. w odniesieniu do planowanej drogi gminnej oznaczonej na części graficznej Planu Miejscowego jako 14-9 KDD (w części tekstowej Planu Miejscowego droga ta wskazana jest w § 42). Naruszenie to nie przesądza jednak jeszcze o zasadności skargi (tj. niezgodności tej części Planu Miejscowego z obiektywnym porządkiem prawnym ocenianej wedle kryteriów przewidzianych w art. 28 ust. 1 u.p.z.p.). Sąd nie stwierdził natomiast naruszenia interesu prawnego skarżącego w kwestionowaniu innych postanowień Planu Miejscowego niż planowana droga gminna o symbolu 14-9 KDD. Należy zauważyć, że skarżący w istocie takiego innego naruszenia własnego interesu prawnego nie wskazywał. W skardze zarzucono co prawda niezgodność Planu Miejscowego ze Studium w części dotyczącej terenu MN1a po drugiej stronie



ul. Polnej na działce 625/25 (tj. przeznaczenie części terenu zlokalizowanego po drugiej stronie ulicy Polnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zamiast pod usługi publiczne U1), ale skarżący nie powiązał tego zarzutu z jego własną sytuacją prawną (tj. nie wykazał, aby takie przeznaczenie terenu ograniczało prawo własności skarżącego lub w inny sposób wpływało negatywnie na sytuację prawną skarżącego). W każdym razie nie jest naruszeniem interesu prawnego rzekome zmniejszenie wartości nieruchomości skarżącego z tego powodu. Można tu mówić co najwyżej o interesie faktycznym. Zdaniem Sądu, trafnie wskazała Gmina w odpowiedzi na skargę, że takie przeznaczenie nieruchomości koresponduje z przeważającym przeznaczeniem nieruchomości sąsiednich wobec tego terenu (tj. zabudowa mieszkaniową jednorodzinną). Skarżący nie podjął również nawet próby wykazania, że zarzucone w skardze (oraz w piśmie z 16 sierpnia 2016 r.) liczne naruszenia procedury planistycznej wpływały na indywidualną sytuację prawną skarżącego w aspekcie materialnym (poza kwestią obszaru 14-9 KDD). Sąd w niniejszym składzie podziela pogląd, że źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 101 ust. 1 u.s.g. nie może być naruszenie przepisów procedury planistycznej. Ta może być bowiem kontrolowana przez sąd administracyjny dopiero wówczas gdy wykazane zostanie, że interes prawny strony skarżącej został naruszony (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 26 lutego 2008 r., II OSK 1765/07; W. Kisiel, *Legitymacja jednostki do zaskarżania uchwał samorządowych (w orzecznictwie sądów administracyjnych)*, Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego nr 3/2009, s. 37). Raz jeszcze wypada podkreślić, że ewentualne stwierdzenie nieważności planu miejscowego w procedurze opartej na art. 101 ust. 1 u.s.g. jest możliwe tylko w granicach indywidualnego interesu prawnego skarżącego. Dlatego też Sąd na podstawie art. 58 § 1 pkt 5a p.p.s.a. odrzucił skargę w pozostałej części (tj. w części, w jakiej skarżący nie wykazał naruszenia jego indywidualnego interesu prawnego w aspekcie materialnym). Uzupełniająco należy dodać, że w zakresie, w jakim Plan Miejskowy został unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2012 r. (sygn. akt IV SA/Wa 96/12), niezależną podstawą odrzucenia skargi w tej części był art. 58 § 1 pkt 6 p.p.s.a. W tej bowiem części zachodziła niedopuszczalność skargi z uwagi na brak przedmiotu zaskarżenia.

II.4. Przechodząc do oceny zasadności skargi, tj. zgodności Planu Miejskowego w części oznaczonej symbolem 14-9 KDD z obiektywnym porządkiem prawnym

należy przywołać art. 28 ust. 1 u.p.z.p. (w brzmieniu obowiązującym w dniu uchwalenia Planu Miejscowego). Zgodnie z tym przepisem, naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przepisie tym przewidziano dwie podstawowe przesłanki zgodności z przepisami prawa uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Po pierwsze, przesłankę materialnoprawną, a mianowicie uwzględnienie zasad sporządzania planu miejscowego. Chodzi tu przede wszystkim o związanie rady gminy przepisami prawa, w tym prawa europejskiego, zasadami konstytucyjnymi i przepisami ustaw materialnoprawnych, które wyznaczają granice władztwa planistycznego gminy (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2008 r., II OSK 215/08). Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą zatem zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. np. Z. Niewiadomski, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Warszawa 2016, 9 wyd., teza 4 do art. 28). Po drugie, w art. 28 u.p.z.p. przewidziano przesłankę formalnoprawną, a mianowicie zachowanie procedury sporządzenia planu i właściwości organu. Jeżeli chodzi o tryb sporządzania planu, to pojęcie to odnosi się do sekwencji czynności jakie podejmuje organ w celu doprowadzenia do uchwalenia studium, czy też planu miejscowego począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium lub planu, a skończywszy na uchwaleniu studium lub planu (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia z dnia 25 maja 2009 r. II OSK 1778/08). Dla przyjęcia istotności naruszenia procedury planistycznej decydujące znaczenie będzie miał wpływ naruszenia na treść planu. Przez istotne naruszenie trybu należy bowiem rozumieć takie naruszenie, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, w których przyjęte ustalenia planistyczne są odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono trybu sporządzania aktu planistycznego. Ocena zaistnienia tej przesłanki wymaga zatem odrębnych rozważań w każdym indywidualnym przypadku, uwzględniających przede wszystkim, że celem procedury planistycznej jest zagwarantowanie praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego 15 kwietnia 2008 r., II OSK 17/08). Na istotność przesłanki ochrony praw podmiotów

zainteresowanych w procedurze planistycznej, w tym poprzez umożliwienie tym podmiotom zgłaszania uwag, zwraca się również uwagę w piśmiennictwie (por. np. Z. Niewiadomski, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Warszawa 2016, 9 wyd., teza 3 do art. 28). Przenosząc powyższe ustalenia na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że w świetle dokumentacji planistycznej zebranej w aktach niniejszej sprawy, w tym przede wszystkim porównania fragmentu Planu Miejscowego obejmującego obszar 14-9 KDD z odpowiednim fragmentem projektu planu (zob. materiały nadesłane przez Radę na żądanie Sądu przy piśmie z 1 sierpnia 2016 r., załącznik nr 4 w niebieskiej teczce) jest bezsporne, że uchwalając Plan Miejscowy Rada zmieniła w sposób zasadniczy przebieg planowanej drogi 14-9 KDD. Otóż wedle projektu wyłożonego do publicznej wiadomości i poddanego procedurze uzgodnień, droga ta była zdecydowanie krótsza, a przede wszystkim była tzw. drogą ślepą, tj. nie miała połączenia z inną drogą publiczną. Celem tej projektowanej drogi była wyłącznie obsługa nieruchomości położonych wzdłuż tej drogi. Tymczasem Rada uchwalając Plan Miejscowy zmieniła w sposób zasadniczy przebieg tej drogi, wydłużając ją parokrotnie w porównaniu z projektem Planu, a przede wszystkim łącząc ją z inną drogą publiczną. Obecnie droga ta może stanowić wygodne (krótsze) połączenie z ul. Polną również dla innych kierowców, niż właściciele lub użytkownicy nieruchomości zlokalizowanych wzdłuż planowanej drogi 14-9 KDD. W sposób oczywisty wpływa to na intensywność wykorzystania tej drogi, a tym samym na sytuację właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w okolicy planowanego skrzyżowania drogi 14-9 KDD z ul. Polną, w tym przede wszystkim na sytuację skarżącego. Należy w tym miejscu podkreślić, że badając naruszenie procedury planistycznej Sąd nie ocenia kwestii związanych z dopuszczalnością takiej lokalizacji drogi 14-9 KDD w aspekcie zarzutu nadużycia władztwa planistycznego. Zagadnienie to może być analizowane bowiem dopiero w odniesieniu do postanowień planu miejscowego nie podlegających unieważnieniu z powodu istotnych naruszeń procedury planistycznej. Zdaniem Sądu, Rada dokonując opisanej wyżej zmiany przebiegu drogi 14-9 KDD naruszyła art. 19 u.p.z.p. Zgodnie z tym przepisem (ust.1), jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu - czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian. W myśl zaś art. 19 ust. 2 u.p.z.p., przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu



planu objęta zmianą. Zdaniem Sądu, konieczność ponowienia procedury wyłożenia projektu planu do publicznej wiadomości (w części objętej zmianą) zależy przede wszystkim od tego, czy chodzi o zmianę o charakterze indywidualnym i zgodną ze zgłoszoną uwagą przez zainteresowany podmiot (art. 17 pkt 13 u.p.z.p.), czy też o zmianę o szerszym charakterze, która może mieć równocześnie negatywny wpływ na interesy innych podmiotów. W tym drugim przypadku, gdy zmiany leżące w interesie jednych, naruszają interesy innych właścicieli, którzy tracą możliwość ich kwestionowania w formie uwag do projektu (w zmienionej części), rozpatrywanych przez radę gminy na sesji uchwalającej plan, mamy do czynienia z istotnym naruszeniem procedury planistycznej skutkującym stwierdzeniem nieważności planu miejscowego (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 9 maja 2014 r., II OSK 882/13). Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w odniesieniu do obszaru planu oznaczonego jako droga gminna 14-9 KDD. Zmiana ta, jak wskazano wyżej, ma negatywny wpływ m.in. na interesy skarżącego, który został pozbawiony możliwości zgłoszenia uwag do tak zasadniczo zmienionego przebiegu drogi 14-9 KDD. Stwierdzenie nieważności Planu Miejscowego z uwagi na istotne naruszenie procedury planistycznej (tj. braku powtórzenia czynności publicznego wyłożenia projektu planu w części dotyczącej obszaru 14-9 KDD) czyni zbędnym ocenę zgodności kwestionowanej uchwały w aspekcie materialnym, w tym co do ewentualnego nadużycia przez Gminę władztwa planistycznego poprzez lokalizację wspomnianej drogi naprzeciwko nieruchomości skarżącego. To samo dotyczy pozostałych zarzutów skarżącego co do naruszenia procedury planistycznej, zresztą w żaden sposób nie powiązanych z indywidualną sytuacją skarżącego (poza uwzględnioną w wyroku kwestią istotnego naruszenia procedury w części dotyczącej obszaru 14-9 KDD). Raz jeszcze wypada przypomnieć, że sąd orzekając na podstawie art. 101 u.s.g. może stwierdzić nieważność zaskarżonej uchwały tylko w części, w jakiej narusza ona indywidualny interes skarżącego (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 lipca 2016 r., II OSK 2770/14 i cyt. tam orzeczenia NSA).

II.5. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 200 w zw. z art. 205 § 2 p.p.s.a. Na koszty te składają się wpis od skargi (300 zł), wynagrodzenie pełnomocnika (480 zł) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

II.6. Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.



Na oryginalne własnoręczne podpisy  
za zgodność z oryginałem świadoczy  
Bartłomiej Grzybowski

Referent

