

UCHWAŁA NR XXVIII/284/17
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego

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

DZIAŁ I.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego” zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”, następujące obszary, których granice wyznacza się na rysunkach planu sporządzonych w skali 1 : 1 000, a które przebiegają następująco:

- 1) Obszar 1 (stanowi załącznik nr 1 do Uchwały) – Borzęcin Duży na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wschodnią granicą działki ew. nr 296; od północy: południową granicą działki ew. nr 639 (ul. Kosmowska); od wschodu: zachodnią granicą działki ew. nr 333 i zachodnią granicą działki ew. nr 636; a od południa: północną górną krawędzią skarpy rowu melioracyjnego;
- 2) Obszar 2 (stanowi załącznik nr 2 do Uchwały) – Wojcieszyn na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wschodnią granicą działki ew. nr 235 (ul. Wspólna); od północy: południową granicą działki ew. nr 183 (ul. Trakt Królewski); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Wojcieszyn; od południa: północną granicą działki ew. nr 304 (ul. Warszawska);
- 3) Obszar 3 (stanowi załącznik na 3 do Uchwały) - Koczargi Stare na obszarze ograniczonym następującymi granicami; od zachodu wzdłuż zachodniej granicy wsi Koczargi Stare, od północy wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 515, 27/22 z przejściem prostopadłym przez działki ew. nr 320 i 317 do przecięcia z zachodnią granicą wsi Koczargi Stare; od wschodu wzdłuż wschodniej granicy szeregu działek ew. od nr 515 do nr 28/29, a od południa wzdłuż południowej granicy wsi Koczargi Stare,

- 4) Obszar 4 (stanowi załącznik nr 4 do Uchwały) – Koczargi Stare na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 166 (ul. Akacjowa); od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 209/2; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Koczargi Stare; od południa wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 237, a następnie w kierunku zachodnim wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 234/2 i 234/1 do przecięcia z zachodnią granicą działki ew. nr 166;
- 5) Obszar 5 (stanowi załącznik nr 5 do Uchwały) – Lipków na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż przedłużenia zachodniej granicy działki ew. nr 16/4 przez działki ew. nr 15 i nr 14 (obecnie 14/3); od północy: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 14 (obecnie 14/3 i 14/4) oraz wzdłuż północnej i wschodniej granicy działki ew. nr 156/16, następnie wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 156/13; od wschodu: na przecięciu południowej granicy planu z linią na przedłużeniu wschodniej granicy działki 169/10, wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 169/10 i 170/6 do przecięcia z działką nr ew. 173/1, następnie wzdłuż północnej granicy tej działki do wschodniej granicy działki ew. nr 173/9, następnie wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 173/9, następnie wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 174/8, 174/9, 175/1 oraz północnej i wschodniej granicy działki ew. nr 175/2 następnie po jej południowo - wschodnim narożniku, następnie przecinając działkę 175/7 do i po wschodniej granicy działki ew. nr 177/10, do północno - wschodniego narożnika działki 177/8 dalej zachodnią granicą działki ew. nr 177/11, skręca na wschód do punktu oddalonego 20 m od jej południowo - zachodniego narożnika do miejsca przecięcia południowej granicy działki ew. nr 213 z południową granicą wsi Lipków (z pominięciem narożników działek ew. nr: 193, 194/7 i 207); od południa: wzdłuż południowej granicy wsi Lipków, następnie od zachodu wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 129 (ul. Mościckiego); od południa: wzdłuż południowej granicy działek ew. nr 72 i nr 15;
- 6) Obszar 7 (stanowiący załącznik nr 6 do Uchwały) – Stare Babice na obszarze działki ew. nr 424/9;
- 7) Obszar 9 (stanowi załącznik nr 7 do Uchwały) – Babice Nowe na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 55/2; od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 56 (ul. Hubala Dobrzańskiego); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Babice Nowe, a od południa: wzdłuż południowej granicy wsi Babice Nowe;
- 8) Obszar 10 (stanowi załącznik nr 7 do Uchwały) – Latchorzew na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy wsi Latchorzew (od działki ew. nr 1/7 do działki ew. nr 4/12); od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 252/2 (ul. Hubala Dobrzańskiego); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy działek ew. nr 6/5, nr 6/6, nr 6/16, nr 6/8, nr 6/9, nr 6/10, nr 6/11, nr 6/12, nr 6/13, nr 6/14, nr 6/15, następnie w kierunku wschodnim po północnej granicy działki ew. nr 1/2 i po północnej i wschodniej granicy działki ew. nr 14/1; od południa: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 99 (ul. Warszawska);
- 9) Obszar 11 (stanowi załącznik nr 8 do Uchwały) – Lubiczów na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy wsi Lubiczów (po granicy działki ew. nr 1, nr 37/1, nr 2 - odcinek 250 m do północnej granicy wsi Lubiczów); od północy: wzdłuż północnej granicy wsi Lubiczów; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Lubiczów (po wschodniej granicy działki ew. nr 58/6, nr 58/5, nr 58/3, nr 58/12 - odcinek 240 m od północnej granicy wsi Lubiczów), a od południa: wzdłuż linii prostej łączącej miejsce, oddalone 240 m od północnej granicy wsi Lubiczów, umiejscowione na wschodniej granicy wsi Lubiczów z miejscem oddalonym 250 m od północnej granicy wsi Lubiczów, umiejscowione na zachodniej granicy wsi Lubiczów;
- 10) Obszar 12 (stanowi załącznik nr 9 do Uchwały) – Blizne Jasińskiego na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działek ew. nr 80/5, 80/4, następnie poprzez prostopadłe przedłużenie do narożnika działki 137/5 i po jej zachodniej granicy, następnie po zachodniej granicy działek ew. nr 79/4 i 80/2; od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 1/1 (ul. Hubala Dobrzańskiego); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Blizne Jasińskiego; od południa: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 247/2 (ul. Warszawska);
- 11) Obszar 13 (stanowi załącznik nr 10 do Uchwały) – Blizne Łaszczyńskiego na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działek ew. nr 123/7, nr 123/6, nr 123/5, nr 123/4, nr 123/11, nr 123/10, nr 123/1, nr 121 i nr 119; od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 101/4 (ul. Przechodnia) i północnej granicy działek ew. nr 133/3, nr 134/4, nr 135/2, nr 136/2, nr 137/2, nr 138/2 i nr 141/2; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 141/2, a od południa: wzdłuż południowej granicy działek ew. nr 141/2, nr 139/1, nr 140/1, nr 136/2, nr 135/2, nr 134/5, nr 133/3, nr 132/2, następnie wzdłuż północnej granicy działki ew. 196/1 (ul. Graniczna);

12) Obszar 14 (stanowi załącznik nr 11 do Uchwały) – Blizne Łaszczyńskiego na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy wsi Blizne Łaszczyńskiego; od północy: wzdłuż południowej granicy działek ew. nr 271/1, nr 271/2 i 271/3 (ul. Warszawska); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Blizne Łaszczyńskiego; od południa wzdłuż południowej granicy wsi Blizne Łaszczyńskiego.

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

- 1) rysunki planu, sporządzone w skali 1:1000 – stanowiące następujące załączniki: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10 i nr 11;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 12 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 13 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rysunki planu odnoszą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszarów objętych planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny – Obszar 2, 4, 9, 10, 12;
- 5) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do przeniesienia i skablowania – Obszar 1, 2, 10, 11, 12;
- 6) rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV – Obszar 1, 2, 9, 10;
- 7) rowy melioracyjne do skanalizowania – Obszar 2, 5, 9, 11, 14;
- 8) rów melioracyjny wskazany do zmiany przebiegu, przebudowy – Obszar 14;
- 9) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 10) dominanta wysokościowa ze strefą dopuszczalnej lokalizacji – Obszar 12;
- 11) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Oznacza się na rysunkach planu obszary i obiekty wskazane do ochrony: kapliczkę z wydzielonym placem w Lipkowie – obszar 5 i kapliczkę we wsi Blizne Łaszczyńskiego – Obszar 14.

4. Wskazuje się oznaczone na rysunkach planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – Obszar 2, 5;
- 2) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – Obszar 2, 4, 5;
- 3) wspólną granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – Obszar 2, 5;
- 4) granicę otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego – Obszar 9, 10;
- 5) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - Obszar 9, 10;
- 6) granicę obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) – Obszar 13, 14;
- 7) zasięg stref ochronnych lotniczych urządzeń naziemnych, ograniczenia wysokości zabudowy, dopuszczalna wartość w metrach – Obszar 4, 5, 11, 14;

- 8) granicę strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia – Obszar 11;
- 9) granice i obszar zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-106 (AZP 56-64/1) – Obszar 7;
- 10) obszary zmeliorowane / zdrenowane – Obszar 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11;
- 11) granicę strefy ochronnej terenu kolejowego – Obszar 13.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Na obszarach, o których mowa w § 1 ust. 1, określa się:

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

2. Na obszarach, o których mowa w § 1 ust.1, ze względu na występujące uwarunkowania, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalnej nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876).
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział tej powierzchni w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważającą na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować, co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni terenu działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 8) **rotacji miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania;
- 9) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
- 10) **strefie ochrony urbanistycznej lub strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody (na dzień uchwalenia planu) rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
- 11) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnicę co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm

prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm;

- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 13) **wspólna granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – W.O.CH.K.** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne nakładających się na siebie graficznych oznaczeń obu stref;
- 14) **wymiana budynku** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 15) **zabudowa bliźniacza** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, składający się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwóch segmentów), z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

DZIAŁ II.
Przepisy ogólne planu
Rozdział 1.
Przeznaczenia terenu

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN1a**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN3**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1/U2**;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2/U2**;
- 8) teren usług celu publicznego – oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**;
- 9) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U2**;
- 10) teren usług kultu sakralnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **UKS**;
- 11) tereny usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
- 12) tereny zieleni naturalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 13) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 14) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 15) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** z następującą klasyfikacją:
 - a) **S** – klasy ekspresowej,
 - b) **G** – klasy głównej,
 - c) **Z** – klasy zbiorczej,

d) **L** – klasy lokalnej,

e) **D** – klasy dojazdowej;

16) teren ciągu pieszo - jezdny – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**;

17) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

18) teren parkingu przy cmentarzu – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/ZC**;

19) tereny urządzeń odprowadzania ścieków – oznaczone na rysunku planu symbolem **IK**;

20) teren obiektów obsługi drogi publicznej klasy ekspresowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS(IT)**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są: tereny dróg publicznych: klasy ekspresowej **KDS**, klasy głównej **KDG**, klasy zbiorczej **KDZ**, klasy lokalnej **KDL**, klasy dojazdowej **KDD**, teren drogi dojazdowej ciąg pieszo - jezdny **KDP**, teren zieleni urządzonej **ZP**, teren wód powierzchniowych **WS** oraz teren **U1**.

3. teren obiektów obsługi drogi publicznej klasy ekspresowej **KDS(IT)**.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

3. Jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego, z określeniem ich linii rozgraniczających jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wyznacza się następujące tereny:

1) oznaczonej symbolem: **KDL** w Obszarze 1;

2) oznaczone symbolami: **2KDL** ul. Wspólna, **1aKDL**, **1bKDL**, **1cKDL** odcinki ul. Trakt Królewski oraz **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD** i **6KDD** w Obszarze 2;

3) oznaczone symbolami: **KDL** ul. Górki i **KDD** w Obszarze 3;

4) oznaczone symbolami **KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **KDP** w Obszarze 4;

5) oznaczone symbolami: **1KDL**, **2KDL**, **1KDD**, **1aKDD**, **2KDD** i **3KDD** w Obszarze 5;

6) oznaczonej symbolami: **KDD** ul. Mizikowskiego w Obszarze 7;

7) oznaczone symbolami: **1KDZ** i **2KDZ** ul. Hubala Dobrzańskiego, **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** w Obszarze 9 oraz oznaczone symbolami **2KDZ** ul. Hubala Dobrzańskiego, **2KDD** i **3KDD** w Obszarze 10,

8) oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **3aKDD**, **4KDD**, **5KDD** w Obszarze 11;

9) oznaczone symbolem: **U1**, **ZP**, **WS**, **1KDD** i **2KDD** ul. Piotra Skargi, **3KDD** ul. Kościuszki, **4KDD**, **5KDD** ul. projektowane, **6KDD** ul. Okrzei, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD** ul. projektowane, **KDZ** ul. Hubala Dobrzańskiego w Obszarze 12;

10) oznaczone symbolami: **KDL**, **1KDD** ul. Przechodnia, **2KDD** ul. Graniczna w Obszarze 13;

11) oznaczone symbolami: **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, **5KDL**, **6KDL**, **7KDL**, **8KDL**, **9KDL**, **10KDL**, **11KDL** ul. Batalionów Chłopskich oraz **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** ul. Gościńska, **4KDD** i **5KDD** - ul. Św. Mikołaja w Obszarze 14.

4. Jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego, z określeniem ich linii rozgraniczających jako granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wyznacza się, następujące tereny dróg:

1) oznaczonej symbolem: **KDZ** ul. Kosmowska w Obszarze 1;

2) oznaczonej symbolem: **KDZ** ul. Akacyjowa w Obszarze 4;

3) oznaczone symbolami: **1KDZ** i **2KDZ** ul. Mościckiego w Obszarze 5;

4) oznaczonej symbolem: **3KDZ** w Obszarze 9 i 10;

5) oznaczonej symbolem: **KDL** w Obszarze 11;

6) oznaczonej symbolem: **1KDL** w Obszarze 14;

7) oraz tereny WS w Obszarze 2, 4, 10, 11, 14

5. Wyznacza się część terenu drogi publicznej nr 580 w Obszarze 12 oznaczonej symbolem: 1KDG, 2KDG i 3KDG oraz w Obszarze 14 oznaczonej symbolem KDG i określa się jej linie rozgraniczające jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

6. Wyznacza się teren drogi publicznej nr S8 oznaczonej symbolem KDS (w Obszarze 14) wraz z terenem KDS(IT) oraz określa się jej linie rozgraniczające jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonej w ostatecznej decyzji o lokalizacji drogi krajowej.

7. Ustala się odpowiednio uwzględnienie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, uwzględniając ustalenia § 4 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, e:
 - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków, odpowiednio z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych, tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od rowów WS (granicy terenów WS),
 - d) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego wymaganą odległość sytuowania zabudowy, sadzenia drzew i krzewów, określa się na 10 m od granicy obszaru kolejowego, ale nie bliżej niż 20 m od osi skrajnego toru,
 - e) ustala się lokalizowanie nowych budynków w odległości 25 m od krawędzi skrajnej jezdni głównej drogi KDS,
 - f) wymagana odległość sytuowania budynków i sadzenia drzew od gazociągu średniego ciśnienia 400 mm wynosi 4 m,
 - g) ustalenie § 4 ust. 1 pkt 2 lit b, c i d, nie dotyczy nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy lasu, od rowów WS;
- 2) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicach działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub w granicy sięgacza,
 - b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do zbiorników wodnych i otwartych rowów melioracyjnych bliżej niż 1,5 m oraz od granicy terenów WS,
 - c) wzdłuż dróg publicznych i KDW dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych,
 - d) nakazuje się odsunięcie ogrodzeń od gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na odległość określoną w przepisach odrębnych,
 - e) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu na działce budowlanej, za wyjątkiem: bram i furtek,
 - f) nakazuje się ogrodzenia ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziom terenu,

- g) w ogrodzeniach działek budowlanych położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu należy stosować tunele ekologiczne,
- h) z wyłączeniem placów do zawracania ustala się obowiązek zachowania narożnego trójkątnego ścięcia linii ogrodzeń w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszego niż 5m na 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDW oraz nie mniejszego niż 5m na 5m wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- i) od strony terenów publicznych zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 3) w zakresie realizacji tablic i urządzeń reklamowych:
- a) dopuszcza się tablice, urządzenia reklamowe i szyldy na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,
- b) dopuszcza się urządzenia reklamowe na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
- c) ustala się maksymalną jednostkową powierzchnię informacyjną do 6 m²,
- d) ustala się łączną powierzchnię informacyjną na działce budowlanej do 30 m²,
- e) zakazuje się stosowania urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu,
- f) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równoległe do elementów istniejącego zagospodarowania, takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
- 4) ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji i dachów:
- a) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości,
- b) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak: kamienia o jasnych odcieniach, cegły klinkierowej lub silikatowej, drewna, stali nierdzewnej lub nie barwionego szkła,
- c) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 5) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figury, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
- b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) w obejmującej w części obszar planu: strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. lub strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 10 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody (Obszary: 2, 3, 4, 5 i 7);
- 2) W Obszarach 1, 2, 3, 4, 5, 7 i 9 w otulinie KPN, obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczących Kampinoskiego Parku Narodowego (w szczególności rozporządzenia Rady Ministrów, Planu Ochrony lub „rocznych zadań ochronnych”);
- 3) ustala się zachowanie i ochronę, oznaczonych na rysunku planu, istniejących zbiorników wodnych i rowów, w tym „Strugi”;
- 4) w zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestora winny zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 5) na terenach w Obszarach 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11 i 12 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a w terenach UP w Obszarze 14 oraz w terenach U2 w Obszarach 13 i 14 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym także w zakresie łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem (pojedynczym lub grupowym) zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu; ustala się dopuszczenie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego;
- 7) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do ziemi, gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych dopuszczalne jest wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód roztopowych do sieci kanalizacji bytowej lub komunalnej;
- 9) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy; w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że czynnikiem grzewczym będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii lub inne źródła energii dopuszczone do stosowania na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN1, MN1a, MN2, MN3, MN1/U2, MN2/U2 oraz MNU i ZP, do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 11) na obszarach zamieszkałych, nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 12) nakazuje się ochronę przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej z drogi KDS i KDG poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 13) od dróg KDZ, KDL, KDD, KDW oraz od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej (tereny zagrożone hałasem) pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 14) dla poszczególnych terenów, z wyłączeniem terenów dróg, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wartość której określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 15) ustala się nakaz lokalizacji i budowy urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
- 16) ustala się zachowanie kapliczek przydrożnych zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, podlega ochronie zabytek archeologiczny AZP 56-64/1, wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-106 (w Obszarze 7). Grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, oznaczonych nr ewidencji AZP 56-64/12, (w Obszarze 2), AZP 56-64/45 (w Obszarze 4), AZP 56-64/48 (w Obszarze 4), AZP 56-65/1 (w Obszarze 10), AZP 56-65/3 (w Obszarze

9), AZP 56-65/18 i AZP 56-65/19 (w Obszarze 12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

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

- 1) w Obszarach 1, 2, 3, 5, 9 i 10, 11 oznacza się tereny zmeliorowane / zdrenowane ustala się:
 - a) dopuszczenie zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
 - b) dopuszczenie zmiany trasy lub skanalizowania rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu,
 - c) odsunięcie zabudowy oraz ogrodzeń od melioracyjnych rowów otwartych zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w Obszarach 1, 2, 9, 10, 11 i 12 uwzględnia się, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego oraz prawidłowej pracy linii: dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych, w tym pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia wysokich drzew:
 - a) w pasie technologicznym wynoszącym po 5 m na stronę licząc od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
 - b) w pasie technologicznym wynoszącym po 1 m na stronę licząc od skrajnego przewodu kablowej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 3) w Obszarach 9 i 10 w strefie oddziaływania cmentarza, obowiązują następujące warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów:
 - a) 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,
 - b) 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,
 - c) zakaz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza;
- 4) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) w Obszarze 13, w zagospodarowaniu terenów przyległych do terenów kolejowych (10 m od granicy obszaru kolejowego, ale nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru), uwzględnia się ograniczenia sytuowania budowli, budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych o transporcie kolejowym;
- 6) w Obszarach 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13 i 14 w odległości 5 km od lotniska Warszawa Babice, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego, obowiązuje zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 7) w Obszarach 13 i 14 w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, obowiązują następujące wymagania dotyczące budynków:

- a) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów,
 - b) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach;
- 8) obszar gminy Stare Babice znajduje się w zasięgu stref ochronnych lotniczych urządzeń naziemnych i ograniczonej wysokości zabudowy: obowiązują ograniczenia wysokości obiektów, w tym urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, a także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 9) w Obszarze 11 wyznacza się granicę strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia, wymaganą odległość sytuowania budynków i sadzenia drzew od gazociągu średniego ciśnienia 400 mm, która wynosi 4 m;
- 10) w zakresie usług handlu ustala się:
- a) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usług handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
 - b) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się realizację usług handlu do 2000 m² powierzchni sprzedaży, ale bez stacji paliw.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu, ustala się:
- a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych z dopuszczeniem prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy. Przy lokalizowaniu sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy należy również uwzględnić odpowiednie odległości obiektów budowlanych od tych linii,
 - b) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
 - d) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się również zmianę przekrojów przewodów istniejących,
 - e) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącego i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanego wodociągu z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 110 mm, zasilanego z ujęcia lokalnego poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizowania studni na działkach budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3 lit. c,
 - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych:
- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach (poza obszarem planu) poprzez istniejącą i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywaną sieć kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - b) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompownie),

- c) istniejące w obszarze planu kanały ściekowe i przyłącza do sieci oraz przepompownie podlegają zachowaniu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - d) ścieki wprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych,
 - e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakaz odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg KDS, KDG poprzez zbiorniki retencyjno – odparowywalne lub chłonne,
 - b) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg KDZ, KDL, KDD, KDW, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usług do sieci kanalizacji wód opadowych,
 - c) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg KDZ, KDL, KDD, KDW, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usług: poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno - infiltracyjne), drenaż lub studnie chłonne deszczowe, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
 - d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na działkach budowlanych, przed ich wprowadzeniem do lokalnej kanalizacji wód opadowych lub do ziemi,
 - e) nakaz wyposażenia wylotów zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - f) dopuszczenie zagospodarowywania wód opadowych na działkach budowlanych,
 - g) na terenach U2 i UP nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno - retencyjno - odparowywalnych jako zbiorników naziemnych, podziemnych lub otwartych rowów melioracyjnych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ do rowu lub ziemi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15kV „Babice” poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - c) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej SN-15kV kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,
 - d) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości sieci od innych obiektów,
 - e) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni) i urządzeń kogeneracji;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) obsługa z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia znajdujące się poza obszarem objętym planem,
 - b) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń,
 - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 7) w zakresie telekomunikacji:

- a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablówce rozprowadzenie linii abonenckich,
 - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
 - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 8 w obszarach 9, 10, 11, 13, 14;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni) na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska,
 - b) dopuszczenie wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) ustala się **układ dróg/ulic publicznych** wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obejmujących tereny ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KD;
- 2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW i teren ciągu pieszo jezdni KDP oraz dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny komunikacji, określonych w pkt. 1, klasyfikację funkcjonalną dróg/ulic oraz zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych dróg / ulic **KD**, dróg wewnętrznych **KDW** i ciągu pieszo - jezdni **KDP**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na terenie objętym planem:

- 1) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez Trasę Armii Krajowej drogę S8 – **KDS** jedynie poprzez ulicę Warszawską drogę nr 580 – **KDG** przylegającą do obszaru planu i w części poza obszarem planu;
- 2) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład którego wchodzi:
 - a) ulica główna KDG: ul. Warszawska (w Obszarze 12 i 14),
 - b) ulice zbiorcze KDZ:
 - ul. Kosmowska (nr 4123W w Obszarze 1),
 - ul. Akacyjowa (nr 4125W w Obszarze 4),
 - ul. Mościckiego (nr 4126W w Obszarze 5),
 - ul. Hubala Dobrzańskiego (w Obszarze 9 i 10 oraz 12),
 - projektowana 3KDZ (Paszkwianka) (w Obszarze 9 i 10),
 - c) ulice lokalne KDL:
 - KDL (w Obszarze 1),
 - ul. Trakt Królewski (nr 01526) 1aKDL, 1bKDL, 1cKDL, ul. Wspólna 2KDL (nr 4125W w Obszarze 2),
 - ul. Górki KDL (w Obszarze 3),

- KDL (w Obszarze 4),
- 1KDL, 2KDL (w Obszarze 5),
- KDL (w Obszarze 11 i 13),
- 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL - ul. Batalionów Chłopskich (w Obszarze 14),

- d) ulice dojazdowe KDD (w Obszarach 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13 i 14) wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych,
 - e) drogi wewnętrzne KDW (w Obszarach 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13 i 14) stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów, zespołów osiedlowych i budynków, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych,
 - f) ciąg pieszo – jezdny KDP w części przeznaczony do ruchu kołowego (Obszar 4 i 13);
- 3) ustala się realizację skrzyżowań jednopoziomowych na przecięciach i połączeniach dróg;
 - 4) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący, odpowiednio: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m oraz dopuszcza się wykorzystanie terenów dróg o szerokościach mniejszych niż 10 m oraz terenów dróg wewnętrznych jako równorzędnej z komunikacją kołową;
 - 5) dopuszcza się wprowadzenie dróg rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających dróg;
 - 6) ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.

3. Ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na której realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych albo nadziemnych;
- 2) powierzchnię użytkową dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania należy rozumieć, jako sumę powierzchni użytkowej związanej bezpośrednio z funkcją obiektu budowlanego;
- 3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny – 2 miejsca do parkowania (liczone z miejscami w garażach) na 1 lokal mieszkalny,
 - b) usługi – 30 miejsc do parkowania: na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy,
 - d) handel ekspozycyjny – 15 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej i jedno miejsce na autokar na 1 000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na autokar,
 - e) hurtownie – 5 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) tymczasowe obiekty budowlane – 2 miejsca do parkowania na obiekt,
 - g) hotel – 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i miejsce na autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - h) gastronomia – 30 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - i) usługi oświaty – 5 miejsc do parkowania na obiekt przedszkolny i 10 miejsc na obiekt szkolny,
 - j) obiekty biurowo-administracyjne – 15 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - k) usługi zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na gabinet,
 - l) usługi sportu i rekreacji – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,

- m) obiekty produkcji, składy i magazyny – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - n) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - o) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług;
- 4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 - 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 - 100,
 - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w pkt 3 lit. b, c, d dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc do parkowania – parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7.

DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

w poszczególnych obszarach planu

Rozdział 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 1 (Borzęcin Duży)

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN2, 2MN2, 3MN2 i 4MN2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1 000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 750m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 18 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 13 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenie 1MN2 i 4MN2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
- 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: KDZ – ul. Kosmowska, 2KDW, 3KDW;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

10. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: **1MN2/U2 i 2MN2/U2.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2/U2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2/U2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) dopuszcza się jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu usługowym,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych,
 - d) dopuszcza się budynki usług bez zabudowy mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się realizację usług handlu do 200 m² powierzchni sprzedaży, ale bez stacji paliw;

- 4) zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkaniowych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami – 1 000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami – 750 m²,
 - c) z usługami – 1 000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami 12 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami 12 m,
 - c) z usługami 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenie 1MN2/U2 i 2MN2/U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
- 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: KDZ – ul. Kosmowskiej i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

10. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **3MN2/U2 i 4MN2/U2.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2/U2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2/U2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych,
 - d) dopuszcza się budynki usług bez zabudowy mieszkaniowej;

- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego; dopuszcza się realizację usług handlu w oddzielnych budynkach do 100m² powierzchni sprzedaży ale bez stacji paliw;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami – 1 000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami – 750m²,
 - c) z usługami – 1 000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami 12 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami 12 m,
 - c) z usługami 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i pkt 8;
- 3) w terenie 3MN2/U2 wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: KDZ – ul. Kosmowskiej, KDL, 1KDW, 2KDW, 3KDW;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 16. 1. Wyznacza się część terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej (droga nr 4123W ul. Kosmowska);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 0,0 m do 3,7 m;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 5) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 17. 1. Wyznacza się część terenu drogi publicznej klasy lokalnej KDL.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 5 m do 6,5 m;
- 4) przekrój, co najmniej 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

7. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 2KDW i 3KDW.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW 5 m z placem do zawracania,
 - b) dla drogi 2KDW 6 m,
 - c) dla drogi 3KDW 8 m;

- 3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
- 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenie 1 KDW wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przeniesienia i skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 2 (Wojcieszyn)

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2, 5MN2, 6MN2, 7MN2, 8MN2, 9MN2 położone w strefie zwykłej i / lub w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1 000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 750m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 18 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 13 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenach 2MN2, 6MN2, 8MN2 i 9MN2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
- 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i pkt 8;
- 4) w terenie 6MN2, 7MN2 i 8MN2 wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 5) na terenie 1MN2, 2MN2, 3MN2 skanalizowany rów melioracyjny.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg: KDL, KDD, KDW;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, nadbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania zabudowy zagrodowej, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów istniejącej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń w ust.4;
- 3) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 1MNU, 2MNU, 3MNU.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych i zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wyznacza się na terenie 2MNU granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP 56-64/12 obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) na działce budowlanej:

- a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego oraz budynki z usługami,
- b) ustala się budynki usług bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego; dopuszcza się realizację usług handlu w oddzielnych budynkach do 100 m² powierzchni sprzedaży ale bez stacji paliw;

4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,3 dla wszystkich kondygnacji,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
- e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
- g) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
- h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
- j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 6 pkt 1;

6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami lub bez usług – 1 000 m²,
- b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami lub bez usług – 800 m²,
- c) dla budynków tylko z usługami – 800 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami lub bez usług – 18 m,

b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami lub bez usług – 13 m,

c) dla budynku tylko z usługami – 13 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;

2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i pkt 8.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 2KDL – ul. Wspólnej, 3KDD, 4KDD oraz ul. Warszawskiej (poza obszarem planu);

2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

9. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, nadbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania zabudowy zagrodowej, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów istniejącej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń w ust. 5.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS położone w strefie zwykłej i/ lub strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów melioracyjny;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;

2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony dróg 2KDL, 1KDD, 4KDD, 6KDD, 1KDW, 2KDW oraz przez przyległe tereny MN2.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 22. 1. Wyznacza się teren urządzeń odprowadzania ścieków IK, położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia odprowadzania ścieków – przepompownia;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleni urządzonea.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne 2m od linii rozgraniczających terenu z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie do 10°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 150m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 18m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
- 2) wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi 2KDL – ul. Wspólnej lub z drogi 1KDW.

7. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- 2) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej 1aKDL, 1bKDL, 1cKDL odcinki ul. Trakt Królewski oraz 2KDL – ul. Wspólna, położone częściowo w strefie zwykłej i / lub w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDL (ul. Trakt Królewski) wyznacza się południowe linie rozgraniczające odcinków drogi 1aKDL, 1bKDL i 1cKDL o zmiennej szerokości od 0,0 m do 8,3 m,
 - b) wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą drogi dla drogi 2KDL (ul. Wspólna) i zmienną szerokość od 0,4 m do 4,5 m;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD położone częściowo w strefie zwykłej i / lub w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD – zmienna od 10 m do 12,7 m,
 - b) dla drogi 2KDD – 10 m,
 - c) dla drogi 3KDD – 10 m,
 - d) dla drogi 4KDD – zmienna od 6 m do 12 m,
 - e) dla drogi 5KDD – zmienna od 8 m do 10 m,
 - f) dla drogi 6KDD – 8m z placem do zawracania – 15m;
- 3) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;

- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się miejsca do parkowania i pasy rowerowe;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych
- 9) w terenie 1KDD i 4KDD wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:wyznacza się na części terenu drogi 3KDD granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego AZP 56-64/12 obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych na części drogi 4KDD i 5KDD obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w drodze 1KDD wyznacza się rów melioracyjny do skanalizowania;
- 3) w drodze 1KDD i 4KDD rów skanalizowany
- 4) w terenie 1KDD i 4KDD wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

6. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

8. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, położonych w strefie zwykłej i / lub w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW - zmienna od 8 m do 17,5 m,
 - b) dla drogi 2KDW – 5m,
 - c) dla drogi 3KDW – 7,5 m,
 - d) dla drogi 4KDW - 10 m z placem do zawracania;
- 3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
- 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;

- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 7) w terenie 1KDW, 4KDW wyznacza się napowietrzną linię średniego napięcia 15kV do przeniesienia i skablowania.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych: na części drogi 1KDW i na drodze 4KDW obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenie 2KDW skanalizowany rów melioracyjny;
- 3) w terenie 1KDW wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.
- 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 3 (Koczargi Stare)

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu: 1MN2, 2MN2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1 000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 750m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 18 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 13 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;

2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: KDL, KDD i KDW;

2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 27. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu **3MN2**.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;

2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleni urządzona;

3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;

2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

3) w przypadku lokalizacji na terenie MN2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) na działce budowlanej:

a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,

b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;

4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki

elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%,
- b) ochrona drzew na części działki poza powierzchnią wyłączoną z produkcji leśnej,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
- e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
- f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
- h) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
- i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
- k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;

7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1 000 m²,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1 000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 18 m,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 13 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: KDD i KDW;
- 2) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 28. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MN2/U2**, położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2/U2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2/U2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego; dopuszcza się realizację usług handlu w oddzielnych budynkach do 50 m² powierzchni sprzedaży ale bez stacji paliw;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,

- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami – 1 000 m²,
 - b) z zabudową usługową – 1 000m²,
 - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami – 750m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami – 18 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami – 13 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: KDL i KDD;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 29. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** (ul. Górki), położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się północną linię rozgraniczającą drogi KDL;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;
- 4) przekrój co najmniej 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się miejsca do parkowania, drogę rowerową lub pas dla ruchu rowerowego;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 30. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**, położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 9 m do 11 m;
- 3) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 31. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej **KDW**, położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: 9m;
- 3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
- 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 4 (Koczargi Stare)

§ 32. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2 i 5MN2, 6MN2** położone w obszarze ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:wyznacza się na terenie 1MN2 granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-64/48, a w terenie 2MN2 granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-64/45 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym,

- 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust.6 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1 000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 750m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 18 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 13 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i pkt 8.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg: KDZ, KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW oraz KDP;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

9. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych **1WS, 2WS i 3WS** położone w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów melioracyjny „Struga”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna, odpowiednio przez przyległe tereny Z i MN2.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1Z, 2Z, 3Z, 4Z i 5Z** położone w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna stanowiąca obudowę biologiczną rowu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony dróg 3KDW i KDP oraz przez przyległe tereny MN2.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 35. 1. Wyznacza się część drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ** (nr 4125W ul. Akacyjowa), położonej w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się południowo - wschodnią i wschodnią linię rozgraniczającą drogi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 9,1 m do 14,3 m;
- 4) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;

- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 36. 1. Wyznacza się drogę publiczną klasy lokalnej **KDL** położoną w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD** położone w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) droga 1KDD zmienna od 10 m do 12 m,
- b) droga 2KDD - 10 m;
- 3) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 38. 1. Wyznacza się ciąg pieszo – jezdny **KDP** położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej - ciąg pieszo - jezdny;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 5 m;
- 3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
- 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

6. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW**, położone w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW - 6 m z placem do zawracania – 12,5m,
 - b) dla drogi 2KDW ul. Akacyjowa zmienna od 8,5 m do 9 m,
 - c) dla drogi 3KDW ul. Magnolii - 5 m z placem do zawracania – 20,3m
 - d) dla drogi 4KDW zmienna od 6,7 m do 8 m,
 - e) dla drogi 5KDW zmienna od 5m do 11,8 m;
- 3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
- 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

6. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 5 (Lipków)

§ 40. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2, 4aMN2, 5MN2, 6MN2, 7MN2, 8MN2, 9MN2, 10MN2, 11MN2** położone w strefie zwykłej i/ lub strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,

- b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust.5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1 000 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 750m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 18 m,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 13m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenie 11MN2 wyznacza się rów melioracyjny skanalizowany i do skanalizowania;
- 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z przyległych dróg: KDZ ul. Mościckiego i ul. Jakubowicza, 1KDL, 1KDD, 1aKDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) w terenie 11MN2 do czasu skanalizowania rowu melioracyjnego ustala się odsunięcie zabudowy na odległość minimum 3 m od górnej skarpy brzegu tego rowu.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN3, 2MN3, 3MN3, 4MN3, 5MN3, 6MN3 i 7MN3 położone w strefie zwykłej i/ lub strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleni urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN3 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN3 usług oświaty, w tym przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust.5 pkt 1;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenie 5MN3 i 6MN3 wyznacza się rów melioracyjny do skanalizowania;
- 3) w terenie 6MN3 wyznacza się rów melioracyjny skanalizowany;
- 4) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 1KDL, 2KDL, 2KDD, 3KDD, 5KDW, 6KDW;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

2) w terenie 5MN3 i 6MN3 do czasu skanalizowania rowu melioracyjnego ustala się odsunięcie zabudowy na odległość minimum 3 m od górnej skarpy brzegu tego rowu.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 42. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych WS położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się: przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – staw.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;

2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna, odpowiednio przez przyległy teren 11MN2 i 6MN3.

5. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 43. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej 1KDZ i 2KDZ położone w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej (nr 4126W ul. Mościckiego i ul. Jakubowicza);

2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;

3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;

2) ustala się północno - wschodnią linię rozgraniczającą drogi 2KDZ;

3) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla drogi 1KDZ zmienna od 0 m do 42,7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

b) dla drogi 2KDZ zmienna od 0 m do 7 m;

4) przekrój odpowiednio 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;

5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

6) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;

7) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;

8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

9) ustala się ochronę kapliczki z wydzielonym placem w Lipkowie na terenie 1KDZ.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych (teren 2KDZ) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 44. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej **1KDL i 2KDL**, położone w strefie zwykłej i / lub strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDL zmienna od 10,2 m do 10,8 m,
 - b) dla drogi 2KDL 12 m;
- 3) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 1aKDD, 2KDD i 3KDD** położone w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się północną linię rozgraniczającą części drogi 1KDD;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD - 7 m,
 - b) dla drogi 1aKDD zmienna od 8 m do 10m,
 - c) dla drogi 2KDD zmienna od 9 m do 12,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - d) dla drogi 3KDD - 7 m;
- 4) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 8) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 9) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych (teren 1aKDD, 2KDD i 3KDD) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, położone w strefie zwykłej i / lub strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW - 5 m z placem do zawracania – 8m,
 - b) dla drogi 2KDW zmienna od 7 m do 12 m,
 - c) dla drogi 3KDW - 5,0 m,
 - d) dla drogi 4KDW zmienna 5 m do 7 m,
 - e) dla drogi 5KDW - 6 m,
 - f) dla drogi 6KDW zmienna od 3 m do 6 m w obszarze planu;
- 3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
- 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;

6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;

2) w terenie 6KDW wyznacza się rów melioracyjny do skanalizowania.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 7 (Stare Babice)

§ 47. 1. Wyznacza się część terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** położonej w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej (część ul. Mizikowskiego);

2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;

3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;

2) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,5 m do 7,2 m;

3) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;

4) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 48. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej **KDW**, położonej w strefie zwykłej i ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;

3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8;

2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 8,5 m do 12 m;

3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;

- 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** podlega ochronie zabytek archeologiczny nr AZP 56-64/1, wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-106 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 9 (Babice Nowe) i 10 (Latchorzew)

§ 49. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1.**

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**

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

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

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

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki

elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,

d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,

- 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,

e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,

f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,

g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,

h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,

i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;

7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m²,

b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,

b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** wyznacza się na terenie 7MN1 i 8MN1 granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/1 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;

- 2) w terenie 7MN1 obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 2;
- 3) tereny 3MN1, 4MN1 i 7MN1 w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują ustalenia § 10 pkt 3;
- 4) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8;
- 5) w terenie 7MN1 wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 2KDZ – ul. Hubala Dobrzańskiego, 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

9. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) na terenie 7MN1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, nadbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania zabudowy zagrodowej, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów istniejącej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń w ust. 4;
- 3) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

11. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 50. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej 1MNU i 2MNU.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej;

- a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się budynki usług bez zabudowy mieszkaniowej,
 - d) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m²,
 - c) z zabudową usługową – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 12 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 12 m,
 - c) z zabudową usługową – 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wyznacza się na terenie 2MNU granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/1 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenie 2MNU obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
- 3) teren 1MNU w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 3;
- 4) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: głównej – ul. Warszawskiej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

9. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 51. 1. Wyznacza się tereny usług 1U2, 2U2, 3U2, 4U2, 5U2, 6U2 i 7U2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny realizowany w formie budynku wolnostojącego lub bliźniaczego z uwzględnieniem ustaleń ust. 6 pkt 4, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) dopuszcza się wbudowany lokal mieszkalny,
 - c) dopuszcza się budynek mieszkalny realizowany w formie budynku wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - d) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) usługi oraz usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym lub bez wbudowanego lokalu mieszkalnego – 800 m²;
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny realizowany w formie budynku wolnostojącego lub bliźniaczego – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) usługi oraz z wbudowanym lokalem mieszkalnym lub bez wbudowanego lokalu mieszkalnego – 12 m;
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny realizowany w formie budynku wolnostojącego lub bliźniaczego – 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wyznacza się na terenie 1U2 granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/3 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;

2) wyznacza się na terenie 7U2 granicę strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/1 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenie 2U2 skanalizowany rów melioracyjny;

2) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;

3) w terenie 1U2 i 7U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;

4) teren 4U2 w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 3;

5) tereny 1U2 i 5U2 w strefie ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 3;

6) tereny 2U2, 6U2 i 7U2 w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 3;

7) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8;

8) w terenie 1U2 i 7U2 wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: ul. Hubala Dobrzyńskiego (przyległej i częściowo poza obszarem planu), w tym 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz z ul. Warszawskiej poza obszarem planu;

2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

9. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

2) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a);

3) do czasu realizacji drogi 3KDZ, na terenach 1U2, 4U2, 5U2, 6U2 i 7U2 pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi 3KDZ, dopuszcza się place postojowe, przejazdy i sieci infrastruktury technicznej.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 52. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych WS.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów melioracyjny;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony drogi 1KDD oraz przez przyległe tereny MN1.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 53. 1. Wyznacza się teren parkingu przy cmentarzu KS/ZC.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu publicznego;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, kiosk, portiernia.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy (portierni) 5 m;
- 4) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
- 5) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 15°;
- 6) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;
- 7) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5;
- 8) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3.
- 9) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według § 12 i minimalnego wskaźnika 10 miejsc do parkowania na 1 ha terenu cmentarza.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 10 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 2 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) teren w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza obowiązują ustalenia § 10 pkt 3;

3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przedłużenie drogi 3KDD poza obszarem planu;
- 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

7. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 54. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi 1KDZ i 2KDZ ul. Hubala Dobrzańskiego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDZ zmienna od 2,5 m do 2,7 m,
 - b) dla drogi 2KDZ zmienna od 0 do 8 m,
 - c) dla drogi 3KDZ zmienna od 20 m do 24 m;
- 4) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenie 1KDZ, 2KDZ do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) na terenie 3KDZ do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu lub realizację miejsc do parkowania.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 55. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD i 3KDD.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD zmienna od 8 m do 15,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - b) dla drogi 2KDD – częściowo ul. St. Lema zmienna od 7,3 m do 14,5 m,
 - c) dla drogi 3KDD zmienna od 8 m do 14 m;
- 3) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 8) w terenie 2KDD wyznacza się napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15kV do przeniesienia i skablowania.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
- 2) w drodze 1KDD wyznacza się rów melioracyjny skanalizowany i do skanalizowania;
5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 56. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8;

2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla drogi 1KDW zmienna od 8 m do 10 m,
- b) dla drogi 2KDW ul. Miła 8 m,
- c) dla drogi 3KDW zmienna od 9 m do 10 m,
- d) dla drogi 4KDW 10 m;

3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;

4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;

5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;

6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** wyznacza się na części terenu drogi 4KDW granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego o AZP 56-65/1 obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

5. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

6. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

7. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

8. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 11 (Lubiczów)

§ 57. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1.**

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**

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

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

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

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej;

- a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,

- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenach 1MN1 i 2MN1, na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenach 5MN1, 7MN1 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
- 3) w terenie 7MN1 wyznacza się rów melioracyjny skanalizowany i do skanalizowania;
- 4) w terenie 8MN1 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 i pkt 9;
- 5) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:
 - a) teren 1MN1 z 1KDD i 1KDW,
 - b) teren 2MN1 z 1KDD i 1KDW,
 - c) teren 3MN1 z 1KDD,
 - d) teren 4MN1 z 2KDD,
 - e) teren 5MN1 z 2KDD, 3KDD,
 - f) teren 6MN1 z 2KDD i 3KDD,
 - g) teren 7MN1 z 2KDD, 2aKDD, 4KDD,
 - h) teren 8MN1 z 4KDD, 5KDD i 2KDW,
 - i) teren 9MN1 z 5KDD i 3KDW,
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, nadbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania zabudowy zagrodowej, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów istniejącej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń w ust. 4;
- 3) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a);
- 4) w terenie 7MN1 do czasu skanalizowania rowu melioracyjnego ustala się odsunięcie zabudowy na odległość minimum 3 m od górnej skarpy brzegu tego rowu.

10. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 58. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2 i 5MN2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;

6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 1 000 m²,
- b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 1 000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
- b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w terenie 3MN2 i obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;

2) w terenie 4MN2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 9;

3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8;

4) w terenie 2MN2, 3MN2, 4MN2 wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;

5) w terenie 2MN2, 3 MN2 rów melioracyjny skanalizowany.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:

- a) teren 1MN2 z 1KDD i 2KDD,
- b) teren 2MN2 z 1KDD, 2KDD, 3aKDD,
- c) teren 3MN2 z 2KDD i 3aKDD,
- d) teren 4MN2 z 5KDD,
- e) teren 5MN2 z drogi 5KDD i 3KDD;

2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

10. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 59. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN1/U2.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN1/U2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenie MN1/U2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,

- f) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 1 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6, pkt 8 i pkt 9.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi 5KDD.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 60. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się budynki usług bez zabudowy mieszkaniowej,
 - d) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m²,

- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m²,
 - c) z budynkiem tylko z usługami – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m,
 - c) z budynkiem tylko z usługami – 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenach 1MNU, na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenach 4MNU i 5MNU obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
- 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:
 - a) teren 1MNU z ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu, z 1KDD, 2KDD i ul. Willowej 1KDW,
 - b) teren 2MNU z ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu oraz z 2KDD, 3KDD,
 - c) teren 3MNU z ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu, z 4KDD i 2KDW,
 - d) teren 4MNU z ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu,
 - e) teren 5MNU z ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu, KDL, 5KDD i z 3KDW;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, nadbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania zabudowy zagrodowej, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów istniejącej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń ust.4;
- 3) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

10. **Określa się stawki procentowe stanowiące** podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 61. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej i usługowej MN2/U2.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN2/U2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenie MN2/U2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się budynki usług bez zabudowy mieszkaniowej,
 - d) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,

- f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 900 m²,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 900 m²,
- c) z budynkiem tylko z usługami – 900 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m,
- c) z budynkiem tylko z usługami – 12 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenu MN2/U2 z KDL i 3KDW;

2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, nadbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania zabudowy zagrodowej, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów istniejącej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń w ust. 4;
- 3) do czasu realizacji drogi KDL, na terenie MN2/U2, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą dopuszcza się tymczasowe miejsca do parkowania, niską zieleń urządzoną, sieci infrastruktury technicznej.

9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 62. 1. Wyznacza się tereny usług y 1U2, 2U2 i 3U2, 4U2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny realizowany w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) dopuszcza się wbudowany lokal mieszkalny,
 - c) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego,
 - d) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji, maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych i mieszkalnych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - d) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - f) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,

- g) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - h) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 800 m²;
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego – 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenie 1U2 i 4U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
- 2) w terenach 1U2, 2U2, 3U2, 4U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8;
- 3) w terenie 4U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 9.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:
 - a) teren 1U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej i z 3KDD,
 - b) teren 2U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej i z 4KDD,
 - c) teren 3U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej i z 2KDW,
 - d) teren 4U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej i z 5KDD;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- b) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

10. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 63. 1. Wyznacza się teren usług 5U2.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny realizowany w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) dopuszcza się wbudowany lokal mieszkalny,
 - c) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego
 - d) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji, maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych i mieszkalnych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - d) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - f) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - g) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - h) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 800 m²,

- b) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny realizowany w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 12 m,
 - b) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny realizowany w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego – 18m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej 3KDW;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

10. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 64. 1. Wyznacza się tereny urządzeń odprowadzania ścieków **1IK i 2IK.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia odprowadzania ścieków – przepompownia;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - 2 m od linii rozgraniczających drogi 3KDW na terenie 2IK i od drogi 2KDD na terenie 1IK,
 - 12,5 m od linii rozgraniczających drogi KDL na terenie 2IK,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie do 10°,

- h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 150 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna odpowiednio, z drogi:

- a) teren 1IK z drogi 2KDD,
- b) teren 2IK z dróg 3KDW i KDL.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenie 1IK wyznacza się rów melioracyjny skanalizowany;
- 2) w terenie 1IK wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

7. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu realizacji drogi KDL, na terenie 2IK, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tej drogi, dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 65. 1. Wyznacza się terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 4aWS, 4bWS, 4cWS, 5WS, 6WS i 7WS, ustala się:

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów melioracyjny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie 7WS obowiązują ustalenia § 10 pkt 9.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony dróg:

- a) teren 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 4aWS, 4bWS, 4cWS – z drogi 2KDD i przez przyległe tereny 2MN2,
- b) teren 5WS – z drogi 2KDD i przez przyległe tereny 3MN2,

c) teren 6WS – przez przyległe tereny 3MN2,

d) teren 7WS – z drogi 5KDD.

6. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

8. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 66. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej KDL.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu: szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,5 m do 6 m;
- 3) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie KDL wyznacza się rów melioracyjny do skanalizowania.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 67. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, 2aKDD, 3KDD, 3aKDD, 4KDD i 5KDD.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD – 10 m z placem do zawracania – 12,5m,

- b) dla drogi 2KDD – zmienna od 6,6 m do 10 m,
 - c) dla drogi 2aKDD – 10m,
 - d) dla drogi 3KDD – zmienna od 8,5 m do 12 m,
 - e) dla drogi 3aKDD – 8m,
 - f) dla drogi 4KDD – zmienna od 8 m do 10 m,
 - g) dla drogi 5KDD – zmienna od 9 m do 10 m;
- 3) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
 - 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 7) dopuszcza się miejsca do parkowania i pasy dla ruchu rowerowego;
 - 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenie 1KDD, na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenie 1KDD, 2KDD, 2aKDD, 5KDD wyznacza się rów melioracyjny do skanalizowania;
- 3) w terenie 2KDD i 5KDD wskazuje się rów melioracyjny skanalizowany;
- 4) w terenie 1KDD, 2KDD, 3KDD i 5KDD wskazują się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 5) w terenie 5KDD obowiązują ustalenia § 10 pkt 9;
- 6) w terenie 2KDD, 2aKDD, 4KDD, 5KDD obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 68. 1. Wyznacza się terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW**, ustala się:

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla drogi 1KDW – 5 m,
- b) dla drogi 2KDW – 9 m z placem do zawracania - 12m,
- 3) dla drogi 3KDW – zmienna 10,5m – 14,9 m,
- 4) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenie 1KDW na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenie 3KDW wskazuje się rów melioracyjny skanalizowany i do skanalizowania;
- 3) w terenie 2KDW obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

7. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 12 (Blizne Jasińskiego)

§ 69. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1 i 7MN1.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) 5 m od strony ul. Hubala Dobrzańskiego i innych dróg przyległych do obszaru planu,
 - b) 5 m od strony dróg KDD,
 - c) w terenie 6MN1 - 5 m od terenu ZP i ul. Topolowej poza obszarem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji, 0,9 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego odpowiednio w § 12 ust. 3.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 650 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 2, pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z dróg:
 - a) teren 1MN1 z ul. Hubala Dobrzańskiego poza obszarem planu, w tym z KDZ oraz z dróg 10KDD, 7KDD i 3KDD,
 - b) teren 2MN1 z 1KDD, 10KDD, 9KDD i 7KDD,
 - c) teren 3MN1 z 1KDD, 9KDD, 8KDD i 7KDD,
 - d) teren 4MN1 z 1KDD, 8KDD i 3KDD,
 - e) teren 5MN1 z 2KDD, 3KDD i 4KDD,
 - f) teren 6MN1 z 2KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD oraz ul. Topolowej poza obszarem planu,
 - g) teren 7MN1 z 2KDD i 5KDD;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

9. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przebudowy lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 70. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej MN1a.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków szeregowych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków bliźniaczych, usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;

- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN1a do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenie MN1a usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
4 m od wschodniej granicy obszaru planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji, 0,9 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 200 m²,

- b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 500m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) dla środkowego budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 6m,
- b) dla skrajnego budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 10m,
- c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 13m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna z przyległej drogi poza obszarem planu.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 71. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MN1/U2, 2MN1/U2 i 3MN1/U2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków bliźniaczych, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN1/U2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN1/U2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wyznacza się na terenach 2MN1/U2 i 3MN1/U2 granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/19 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
- a) 5 m od strony ul. Hubala Dobrzańskiego przyległej do obszaru planu,

- b) 5 m od strony dróg KDD;
- 2) na działce budowlanej:
- a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub bliźniaczy z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji, 1,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 650m², a w terenie 1MN1/U2 – 600m²;
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 500 m²;
 - c) z budynkiem z usługami – 650m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
 - c) z budynkiem z usługami – 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z dróg:
 - a) teren 1MN1/U2 z ul. Hubala Dobrzańskiego przyległej do obszaru planu oraz z dróg 1KDD i 10KDD,
 - b) teren 2MN1/U2 z 7KDD i 8KDD,
 - c) teren 3MN1/U2 z 3KDD, 7KDD i 8KDD;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

9. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 72. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej 1MNU i 2MNU.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**wyznacza się na terenie 2MNU granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/18 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu w terenie 1MNU 10m od strony drogi głównej – ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu (z fragmentami w obszarze planu jako 1KDG),
 - b) zgodnie z rysunkiem planu w terenie 2MNU od 6,5 m do 10 m od strony drogi głównej – ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu (z fragmentami w obszarze planu jako 2KDG i 3KDG),
 - c) 5 m od strony dróg KDD,
 - d) 5 m od wschodniej granicy obszaru planu (od strony ul. Topolowej poza obszarem planu);
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się usługi bez zabudowy mieszkaniowej,
 - d) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji, 1,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 6 pkt 1;

7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust 3.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m²,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 500 m²,
- c) z budynkiem tylko z usługami – 800 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m,
- c) z budynkiem z usługami – 12m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 2, pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:

- a) dla terenu 1MNU z ul. Warszawskiej przylegającej do obszaru planu oraz ul. Piotra Skargi drogi 2KDD
- b) dla terenu 2MNU z ul. Warszawskiej przylegającej do obszaru planu i Topolowej przylegających do obszaru planu;

2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;

3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określane w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

9. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

2) do czasu przebudowy lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 73. 1. Wyznacza się teren usług celu publicznego U1.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty – przedszkole;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren U1 do określonego, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
5 m od strony drogi 3KDD i 6KDD;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki z usługami,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji, 1,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

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

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 74. 1. Wyznacza się tereny usług 1U2, 2U2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) 5 m od strony drogi 4KDD i 5KDD,
 - b) 10m od strony ul. Warszawskiej poza obszarem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji, 1,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,

- f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 4) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z drogi 4KDD, 5KDD i ul. Warszawskiej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 75. 1. Wyznacza się teren usług kultu sakralnego UKS.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu sakralnego – kościół;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: plebania, urzędnia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, parkingi;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi oświaty, kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej, obiekt zamieszkania zbiorowego, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) w przypadku lokalizacji na terenie UKS usług oświaty, teren przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od strony drogi 3KDD;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług oraz budynki związane z usługami,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji, 0,9 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym:
 - 20 m dominanta wysokościowa (kościół) w strefie dopuszczalnej lokalizacji,
 - 12 m dla budynku plebani i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z drogi 3KDD;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 76. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej ZP.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej – park;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: mała architektura, alejki, urządzenia służące rekreacji;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren ZP do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod teren rekreacyjno - wypoczynkowy.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 3) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;
- 4) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5;
- 5) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 100 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi 3KDD przez teren U1, z dróg 4KDD i 6KDD.

7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 77. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych WS.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – staw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania obiektów małej architektury.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna odpowiednio przez teren ZP.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 78. 1. Wyznacza się fragmenty terenu drogi publicznej klasy głównej 1KDG, 2KDG, 3KDG (nr 580 ul. Warszawska).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) wyznacza się północną linię rozgraniczającą dla odcinków drogi 1KDG, 2KDG i 3KDG;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDG – zmienna – poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 2KDD,
 - b) dla drogi 2KDG – zmienna od 0 m do 3,6 m,
 - c) dla drogi 3KDG – zmienna od 1,2 m do 1,8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Topolową;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń, sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 5) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 79. 1. Wyznacza się fragment terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) wyznacza się południową linię rozgraniczającą;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 1,3 m do 3 m;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń, sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 5) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się.

6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 80. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD – zmienna od 8,6 m do 10 m,
 - b) dla drogi 2KDD – zmienna od 6,4 m do 10,5 m,
 - c) dla drogi 3KDD – zmienna od 8,7 m do 20 m poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 2KDD i 7 KDD,
 - d) dla drogi 4KDD – zmienna od 6,1m do 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 2KDD zakończona placem do zawracania – 13m,
 - e) dla drogi 5KDD – zmienna od 8,0m do 8,6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 2KDD,
 - f) dla drogi 6KDD — zmienna od 0 do 5,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDD,
 - g) dla drogi 7KDD – 5,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDD i 10KDD,
 - h) dla drogi 8KDD – 9,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDD i 7KDD,
 - i) dla drogi 9KDD – 9,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDD i 7KDD,
 - j) dla drogi 10KDD – 9,0m;
- 3) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu lub jednoprzestrzenna;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się miejsca do parkowania i pasy dla ruchu rowerowego;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

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

- 1) wyznacza się na terenie 5KDD granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/18 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;
- 2) wyznacza się na terenach 7KDD i 8KDD granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/19 gdzie obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w terenie 3KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

6. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

7. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przebudowy lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

8. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 13 (Blizne Łaszczyńskiego)

§ 81. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN1, 2MN1.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,

- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 650m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 18 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 13 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6, pkt 7 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:
 - a) teren 1MN1 z ul. Przechodniej 1KDD, 2KDD, z ulicy Granicznej i 1KDW,
 - b) teren 2MN1 z ul. Przechodniej 1KDD i 1KDW;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 82. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN1/U2.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków bliźniaczych, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN1/U2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenie MN1/U2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub bliźniaczy z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,

- 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 650m²,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 500 m²;
- c) z budynkiem z usługami – 650m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
- c) z budynkiem z usługami – 12 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod objekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6, pkt 7 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: ul. Przechodniej 1KDD, ul. Granicznej 2KDD, KDP, 1KDW i 2KDW;
- 2) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 83. 1. Wyznacza się tereny usług 1U2 i 2U2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody: ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) dopuszcza się budynek mieszkalny jednorodzinny w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - c) dopuszcza się wbudowany lokal mieszkalny,
 - d) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych,
- 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych i mieszkalnych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki: usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym oraz z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w formie wolno stojącej lub bliźniaczej – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym oraz z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w formie wolno stojącej lub bliźniaczej – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w terenie 1U2 i 2U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6, pkt 7, pkt 8;

2) w terenie 2U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 5.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:

a) teren 1U2 z ul. Granicznej 2KDD,

b) teren 2U2 z 1KDD oraz KDL;

2) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 84. 1. Wyznacza się terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;

3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;

2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 0 m do 3,5 m (część drogi w obszarze planu);

3) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

4) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;

5) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 7.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 85. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD i 2KDD**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej (część ul. Przechodniej 1KDD i część ulicy Granicznej 2KDD);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
- 2) wyznacza się południową linię rozgraniczającą drogi 1KDD oraz północną linię rozgraniczającą drogi 2KDD;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD – zmienna od 1 m do 11,5m,
 - b) dla drogi 2KDD – zmienna od 2,4 m do 4,7 m;
- 4) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 8) dopuszcza się miejsca do parkowania i pasy dla ruchu rowerowego;
- 9) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 5, pkt 6, pkt 7.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 86. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszo - jezdni KDP.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo - jezdni;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 6 m z poszerzeniem do 12m w rejonie placu do zawracania;
- 3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
- 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

6. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 87. 1. Wyznacza się a tereny dróg wewnętrznych **1KDW i 2KDW.**

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW – zmienna od 7 m do 12 m w rejonie placu do zawracania
 - b) dla drogi 2KDW – 6 m z placem do zawracania;
- 3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
- 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia § 10 pkt 5 i pkt 6.

5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. **Określa się stawki procentowe** stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w obszarze 14 (Blizne Łaszczyńskiego)

§ 88. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1.**

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**

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

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;

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

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

- 1) zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) dopuszcza się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 650 m²,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
- 3) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 5) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8;
- 2) na terenach 4MN1 i 5MN1 obowiązują ustalenia § 10 pkt 7.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z dróg:
 - a) teren 1MN1 z 1KDL, 2KDL i 1KDD,
 - b) teren 2MN1 z 1KDD,
 - c) teren 3MN1 z 5KDD,
 - d) teren 4MN1 z 4KDD i 5KDD,
 - e) teren 5MN1 z 4KDD i 5KDD;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu realizacji drogi 2KDL, na terenie 1MN1 pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tej drogi, dopuszcza się tymczasowe miejsca do parkowania, niską zieleń urządzoną, sieci infrastruktury technicznej.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 89. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej 1MNU, 2MNU, 3MNU.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) dopuszcza się budynki usług bez zabudowy mieszkaniowej,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;

- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m²,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 500 m²,
- c) z budynkiem tylko z usługami - 500 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m,
- c) z budynkiem z usługami – 18 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:

- a) teren 1MNU z przyległej do obszaru planu i w części w obszarze plan drogi KDG ul. Warszawskiej, drogi 1KDL, 1KDD,
- b) teren 2MNU z drogi KDG ul. Warszawskiej oraz dróg 1KDD i 2KDD,
- c) teren 3MNU z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej;

2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 90. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MN1/U2, 2MN1/U2, 3MN1/U2, 4MN1/U2, 5MN1/U2, 5aMN1/U2, 6MN1/U2, 7MN1/U2, 8MN1/U2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN1/U2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN1/U2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub bliźniaczy z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
 - b) dopuszcza się budynki usług bez zabudowy mieszkaniowej,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,

- h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinным wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 650m²,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinным w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach - 500m²;
- c) tylko z zabudową usługową – 800 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinным wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
- b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinным w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18m,
- c) tylko z zabudową usługową – 12 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8;
- 2) na terenach 2MN1/U2, 4MN1/U2, 5aMN1/U2, 6MN1/U2, 7MN1/U2, 8MN1/U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 7;
- 3) na terenach 1MN1/U2 rów melioracyjny skanalizowany i do skanalizowania.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z dróg:

- a) teren 1MN1/U2 z 1KDL, 2KDL i 3KDL,
- b) teren 2MN1/U2 z 1KDL, 3KDL i 4KDL,
- c) teren 3MN1/U2 z ul. Gościnniej 3KDD i 8KDL,
- d) teren 4MN1/U2 z ul. Gościnniej 3KDD, 8KDL i 9KDL,
- e) teren 5MN1/U2 z ul. Gościnniej 3KDD i 5KDD,
- f) teren 5aMN1/U2 z ul. Gościnniej 3KDD i 4KDD,
- g) teren 6MN1/U2 z ul. Gościnniej 3KDD, 9KDL i 10KDL,
- h) teren 7MN1/U2 z ul. Batalionów Chłopskich 11KDL, ul. Gościnniej 3KDD, 4KDD i ul. Św. Mikołaja 5KDD,
- i) teren 8MN1/U2 z ul. Batalionów Chłopskich 11KDL, 10KDL i ul. Gościnniej 3KDD;

- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu realizacji drogi 1KDL, na terenach 1MN1/U2 i 2MN1/U2 pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tej drogi, dopuszcza się: tymczasowe miejsca do parkowania, niską zieleń urządzoną, sieci infrastruktury technicznej.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 91. 1. Wyznacza się tereny usług 1U2, 2U2, 3U2, 4U2, 4aU2, 5U2, 6U2 i 7U2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) na działce budowlanej dopuszcza się wbudowany lokal mieszkalny, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych i mieszkalnych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,

- g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 4) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki: usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym i jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w formie wolno stojącej lub bliźniaczej – 1 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym i jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w formie wolno stojącej lub bliźniaczej – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8;
- 2) na terenach 5U2, 6U2 i 7U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 7.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:
 - a) teren 1U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej,
 - b) teren 2U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej i 2KDD,
 - c) teren 3U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej i 3KDD (ul. Gościnna),
 - d) teren 4U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej, 3KDD (ul. Gościnna) oraz 5KDD,
 - e) teren 4aU2 - 3KDD (ul. Gościnna),
 - f) teren 5U2 z dróg 9KDL i 10KDL,
 - g) teren 6U2 z ul. Batalionów Chłopskich 11KDL, 10KDL i 2KDW,
 - h) teren 7U2 z ul. Batalionów Chłopskich 11KDL i 2KDW;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 92. 1. Wyznacza się tereny usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, 7UP, 8UP, 9UP i 10UP.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, parkingi;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się ochronę kapliczki z wydzielonym placem na terenie 3UP.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 14 m, w tym:
 - 14 m dla budynków usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 42°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
 - i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 4) nakazuje się realizację miejsc do parkowania i sposób ich realizacji według minimalnego wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenie 1UP rów melioracyjny wskazany do zmiany przebiegu, przebudowy oraz rów melioracyjny do skanalizowania;
- 2) na terenie 1UP, 2UP, 3UP skanalizowany rów melioracyjny;
- 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8;

4) na terenach 5UP, 6UP, 7UP, 8UP, 9UP i 10UP obowiązują ustalenia § 10 pkt 7.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:

a) teren 1UP z 2KDL, 2KDD,

b) teren 2UP z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej, drogi 2KDL, drogi 6KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS) i drogi 2KDD,

c) teren 3UP z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej, z drogi 7KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS) i drogi 8 KDL,

d) teren 4UP z drogi 6KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS), z drogi 2KDL i 3KDL,

e) teren 5UP z drogi 7KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS), drogi 8KDL i 9KDL,

f) teren 6UP z drogi 6KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS), z drogi 3KDL i 4KDL,

g) teren 7UP z drogi 7KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS), z drogi 9KDL i 10KDL,

h) teren 8UP z 1KDL, 4KDL, 5KDL, z drogi 6 KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS) i z ul. Przemysłowej 1KDW,

i) teren 9UP z drogi 4KDL, 6KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS), z ul. Przemysłowej 1KDW,

j) teren 10UP z drogi 7KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS), z drogi 11KDL ul. Batalionów Chłopskich, 10KDL i 2KDW;

2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, nadbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania zabudowy mieszkaniowej, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów istniejącej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń w ust. 4;

3) do czasu realizacji drogi 1KDL, na terenie 8UP pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tej drogi, dopuszcza się: tymczasowe miejsca do parkowania, niską zielenią urządzoną, sieci infrastruktury technicznej.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 93. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS i 7WS.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów melioracyjny;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony dróg: 2KDD, 6KDL i 7KDL (wybudowanych częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS) oraz przez przyległe tereny 1UP, 2UP i 3UP.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 94. 1. Wyznacza się teren obiektów obsługi drogi publicznej klasy ekspresowej KDS KDS(IT).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekt obsługi drogi KDS ze zbiornikiem retencyjnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązują ustalenia decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej;
- 2) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;
- 4) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony dróg: 7KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS) i 11KDL ul. Batalionów Chłopskich.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

7. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 95. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy ekspresowej S8 KDS.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: jezdne dojazdowe, rowy i zbiorniki retencyjne, infrastruktura techniczna – obiekty stanowiące element wyposażenia dróg;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) w terenie KDS obowiązują ustalenia decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej;

- 3) ustala się zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu KDS za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, ruchu pieszych i rowerowego, małej architektury oraz zieleni z dopuszczeniem lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
- 4) określa się na rysunku planu zmienną szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu od 43,7 m do 97,4 m (poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą KDG);
- 5) ustala się dwie jezdnie z pasem dzielącym, co najmniej 3 pasy ruchu w jednym kierunku o szerokości według parametrów dla drogi ekspresowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń, lokalizowania urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń wewnątrz terenu;
- 7) ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo - wodne i akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 8) powiązania tylko z drogą KDG poprzez skrzyżowanie dwupoziomowe;
- 9) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 96. .

1. **Wyznacza się** fragment terenu drogi publicznej klasy głównej **KDG** (nr 580 ul. Warszawska).

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) wyznacza się południową linię rozgraniczającą dla odcinka drogi KDG;
- 3) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń, sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 5) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 97. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL.**

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, drogi rowerowe lub pas dla ruchu rowerowego zieleń urządzona;

3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDL – zmienna od 3,5 m do 6 m (część drogi w obszarze planu) z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - b) dla drogi 2KDL - zmienna od 9,6 m do 12 m z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - c) dla drogi 3KDL - 12 m z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - d) dla drogi 4KDL - 12 m z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - e) dla drogi 5KDL - 7 m w obszarze planu z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - f) dla drogi 8KDL - 12 m z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - g) dla drogi 9KDL - 12 m z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - h) dla drogi 10KDL - 12 m z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - i) dla drogi 11KDL ul. Batalionów Chłopskich – zmienna od 6,7 m do 7,9 m (część drogi w obszarze planu);
- 3) przekrój co najmniej 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń, sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w drodze 2KDL rów melioracyjny do skanalizowania.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 98. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej 6KDL i 7KDL.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, drogi rowerowe lub pas dla ruchu rowerowego zieleni urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 6KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS) - 12m,
 - b) dla drogi 7KDL (wybudowanej częściowo w liniach rozgraniczających drogi KDS) – 3,6m (w części południowej) do 12m;

- 3) przekrój co najmniej 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń, sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) nie dopuszcza się miejsc do parkowania;
- 7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w drodze 6KDL i 7KDL wskazuje się rów melioracyjny skanalizowany;

5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 99. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD – 5 m z placem do zawracania,
 - b) dla drogi 2KDD – zmienna od 10 m do 14 m,
 - c) dla drogi 3KDD – ul. Gościnną 11 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - d) dla drogi 4KDD – 10 m,
 - e) dla drogi 5KDD – ul. Św. Mikołaja zmienna 7 - 8m (część drogi w obszarze planu) z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

- 3) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń, umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w drodze 1KDD wskazuje się rów melioracyjny skanalizowany;
- 2) w drodze 2KDD wskazuje się rów melioracyjny do skanalizowania.

5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 100. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW – ul. Przemysłowa 8 m,
 - b) dla drogi 2KDW – 8 m;
- 3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
- 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 102. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Kuncewicz

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579

³⁾ zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Gminy Stare Babice, stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego był **dwukrotnie** wyłożony do publicznego wglądu.

Po raz pierwszy wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach **od 18-05-2016 roku do dnia 14-06-2016 z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 29 czerwca 2016 r.**

Po raz drugi wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach **od 7-10-2016 do dnia 31-10-2016 roku z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 17 listopada 2016 r.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w zakresie uwag nieuwzględnionych złożonych do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy do wglądu publicznego, Rada Gminy Stare Babice, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

| L.p. | Data wpływu uwagi | Nazwisko imię adres | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice w sprawie rozpatrzenia uwag | |
|------|--|---------------------|-------------|--|--|---|-----------------|---|-----------------|
| | | | | | | uwzględnione | nieuwzględnione | uwzględnione | nieuwzględnione |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | 24-05-2016 | * | j.n. | Blizne Łaszczyńskiego Dz. ew. nr 296/8, 296/9 | 5MN1/U2 | | + | | |
| | Wnosi o: Zmianę w § 75 pkt 3 ppkt. 5d) – ustalenie maksymalnej wysokości budynków usługowych na 15m; uważa że obecny zapis jest niejednoznaczny i niezrozumiały. | | | | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga odnosi się do § 74 (aktualnie § 91) Pozostawia się maksymalną wysokość budynków usługowych i mieszkalnych na 12m zgodnie z ustaleniami studium dla terenów MN1/U2 i terenów U2. Dopuszczona w projekcie planu wysokość do 15m odnosi się do innej zabudowy niż budynki. | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------|------|--|---|--|---|--|--|
| 2 | 16-06-2016 | AB Inwestycje * | j.n. | Blizne Łaszczyńskiego dz. ew. nr 365, 282/4, 282/44, 283/30, 295/5, 295/8, 295/10, 294/2, 283/1, 294/3, 281/3, 281/5, 281/4, 281/6 i innych” położonych bezpośrednio na południe od ul. Warszawskiej, pomiędzy Trasą AK, a ul. Gościnną | Opis granic terenu do wniesionej uwagi: co najmniej, wzdłuż: od północy: od skrzyżowania północnej granicy Planu z wschodnią linią rozgraniczającą terenu 7KDL wzdłuż północnej granicy Planu, aż do jej skrzyżowania z zachodnią linią rozgraniczającą terenu 3U2; od wschodu : wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenów 3U2, 3MN1/U2, 4MN1/U2, 6MN1/U2 aż do skrzyżowania z północną linią rozgraniczającą terenu 10KDL aż do jej skrzyżowania z wschodnią linią rozgraniczającą terenu 7KDL. | | + | | |
| | Wnosi o: W związku z wnioskiem o przeprowadzenie procedury zmiany studium , wnosi o podział obszaru 14 i podjęcie stosownej uchwały w celu wyłączenia z uchwalania planu terenu – aby możliwe było późniejsze uchwalenie ww. obszarze lokalizacji obiektu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2. | | | | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwzględnienie uwagi wymaga przeprowadzenia zmiany Studium. Dla zachowania ujednoczonych ustaleń dla obszaru Blizne Łaszczyńskiego i uwzględnienia uwag innych właścicieli nie proponuje się podziału obszaru planu.. | | | | | | | | |
| 3 | 14-06-2016 | * | j.n. | Blizne Łaszczyńskiego dz. ew. nr 278/22 | 10UP | | + | | |
| | Wnosi, o: Uważa iż planowane zmiany pozbawione są logiki i gospodarności oraz naruszają podstawowe prawo własności. Planowane przeznaczenie terenu zaburza ład przestrzenny. (...) Uważa iż "mając na względzie prognozy demograficzne dla gminy oraz realizowaną zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie Gminy Stare Babice czyli na południe od ul. Batalionów Chłopskich w Warszawie, planowane przeznaczenie nieruchomości w Miejscowym planie, pod UP jest działaniem na niekorzyść gminy Stare Babice i jej mieszkańców". | | | | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Przeznaczenie działki pod zabudowę UP- usługowo- produkcyjną jest zgodne z ustaleniami Studium oraz obowiązującym planem miejscowym. | | | | | | | | |
| 4 | 13-06-2016 | * | j.n. | Blizne Łaszczyńskiego, Dz. ew. 279/12, 279/13 | 2UP, 4WS, 5WS | | + | | |
| | Wnosi o: Wprowadzenie w projekcie planu ustaleń o zjazdach na drogę Projekt nie przewiduje (nie ustala) możliwości tworzenia żadnych zjazdów do nieruchomości wnioskującego na terenie 2UP oraz 4WS, 5 WS. | | | | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga bezzasadna. W planie w § 78 ust. 6 pkt 1 lit. b ustalono, że „teren 2UP obsługiwany będzie „ z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej, drogi 2KDL, drogi 6KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS) i drogi 2KDD”. Teren 2UP obejmuje również inne działki Natomiast działki zgłaszającego uwagę czyli 279/12 i 279/13 będą obsługiwane z drogi 6KDL (aktualnie położonej w liniach rozgraniczających drogi KDS) oraz ul. Warszawskiej. Droga 6KDL jest projektowana do przekształcenia w drogę gminną. Niedopuszczalna jest regulacja planem spraw zjazdów z dróg. Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--|---|--------------------|------|---|---------------------------------------|--|---|--|--|
| 5 | 20-06-2016 | * | j.n. | Blizne Łaszczyńskiego dz. ew. nr 296/5 | 5KDD | | + | | |
| | <p>Wnoszą o:</p> <p>Składają sprzeciw przeciwko przeprowadzeniu części drogi 5KDD przez działkę ew. nr 296/5 bez zawiadomienia o takim projekcie i bez propozycji rekompensaty oraz sprzeciw wobec zmiany kategorii planowanej drogi z wewnętrznej w obowiązującym planie miejscowym (droga wewnętrzna 1KDW), na drogę publiczną 5KDD oraz na poszerzenie tej planowanej drogi z 8m na 12m.</p> <p>Uzasadnienie nieuwzględnienia:</p> <p>W obowiązującym planie miejscowym z 2006 r. z działki ew. nr 296/5 wyznaczono pod część drogi oznaczonej symbolem 1KDW z pasem terenu o szerokości 4m. Droga 1KDW o łącznej szerokości 8m. W projekcie planu wyznaczono tę drogę jako drogę publiczną oznaczona symbolem 5KDD. W projekcie planu pozostawiono szerokość tej drogi na 8m w tym z działki ew. nr 296/5 4m. Nie można zrezygnować z wyznaczenia tej drogi jako drogi publicznej ponieważ jest ona wyznaczona w studium uwarunkowań. Projekt mpzp nie może naruszać ustaleń studium. W projekcie planu nie poszerza się terenu pod planowaną drogę. Zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do wglądu publiczności zostało wykonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W procedurze tej ustawy nie zawiadamia się imiennie o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego. Sprawa odszkodowania i rekompensaty za działkę przeznaczoną pod drogi nie jest przedmiotem ustaleń planu, a przedmiotem postępowania administracyjnego po uchwaleniu planu.</p> | | | | | | | | |
| 6 | 28-06-2016 | AB Inwestycje * | j.n. | Blizne Łaszczyńskiego dz. ew. nr 365, 282/4, 282/44, 283/30, 295/30, 295/5, 295/8 | 6WS, 7WS 8KDL, 9KDL, 10KDL 7KDL | | + | | |
| | <p>6.1. Wnosi o :</p> <p>Rezygnację z wyznaczania odcinków WS i 7WS rowu otwartego. Uważa że rów ten nie ma ciągłości i że docelowo nie służy obsłudze terenu usług czy usług UP, a także postulowanych przez wnioskodawcę terenów UH.</p> <p>Uzasadnienie nieuwzględnienia:</p> <p>Opisane rowy spełniają ważne funkcje w odwodnieniu terenów zabudowy po obu stronach Trasy E-8, a także Trasy E-8. Rowy te pełnią ważne funkcje hydrologiczne dla obszaru planu i innych terenów w Gminie Stare Babice, dlatego w planie zagospodarowania zachowano i zachowuje się jego ciągłość.</p> | | | | | | | | |
| | <p>6.2. Wnosi o :</p> <p>Zmianę kategorii dróg 8KDL, 9KDL i 10KDL na drogi wewnętrzne, ponieważ zdaniem Wnoszącego uwagę pozwoli to na swobodne kształtowanie zabudowy.</p> <p>Uzasadnienie nieuwzględnienia:</p> <p>Drogi 8KDL, 9KDL i 10KDL są wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako ważniejsze drogi lokalne i dojazdowe. Ustalenia planu zagospodarowania nie mogą naruszać ustaleń studium.</p> | | | | | | + | | |
| | 28-06-2016 | * | j.n. | Blizne Łaszczyńskiego | 3MN1/U2, 4MN1/U2, 6MN1/U2, 8MN1/U2 | | + | | |
| <p>7.1. Wnoszą, o:</p> <p>Zmianę ustaleń § 75) ust. 3 pkt 5a w zakresie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 3MN1/U2,</p> | | | | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|--|---|---|--|--|--|
| 7 | 4MN1/U2, 6MN1/U2, 8MN1/U2 z wielkości 40% na 30% | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Pozostawia się ustalenie minimalnej powierzchni i biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki budowlanej, ponieważ taki wskaźnik ustalono w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia planu zagospodarowania nie mogą naruszać ustaleń studium. | | | | | |
| | 7.2. Wnoszą, o: Dodanie ustaleń planu, który wskażą teren wnioskujących wraz z terenem sąsiednim na dz. ew. nr 294/2, jako teren wymagający wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. | | + | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań. W obowiązującym studium dla działek ew. nr 95/5 i 294/2 nie wyznaczono obszarów do procedury scalenia i podziału nieruchomości. | | | | | |
| | 7.3. Wnoszą, o: W sytuacji nieuwzględnienia uwagi poz. 7.2. wnoszą o zmianę ustaleń § 75 ust. 4 pkt 1a i zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z 800m2 na 600m2 oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej na 400m2. | | + | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Proponowane ustalenia są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. | | | | | |
| | 7.4. Wnoszą, o: Zmianę ustaleń § 82 ust. 1 pkt 1 poprzez likwidację dróg 8KDL i 10KDL. | | + | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Pozostawia się drogi 8KDL i 10KDL ze względu na wyznaczenie tych dróg w studium uwarunkowań. Drogi te są niezbędne dla obsługi przylegających terenów UP. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. | | | | | |
| | 7.5. Wnoszą, o: Zmianę ustaleń § 82 ust 2 lit i poprzez rezygnację z poszerzenia drogi 11KDL (ul. Batalionów Chłopskich). | | + | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie ma możliwości zmniejszenie szerokości drogi klasy lokalnej – KDL, ze względu na położenie tej drogi w obszarze o intensywnej zabudowie i funkcje, które pełni i będzie pełnił ta droga. Istotnym jest również, iż ustalenie szerokości tej drogi musi być zgodne z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych dla drogi klasy lokalnej. | | | | | |
| 7.6. Wnoszą, o: Zmianę ustaleń § 84 ust. 2 pkt 2 lit. d projektu planu poprzez maksymalne zmniejszenie szerokości drogi 4 KDD (Gościnną) i ustalenie jednakowej szerokości drogi na całej jej długości oraz wprowadzenie w tym zakresie korekty na rysunku i w tekście planu. Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmniejsza się szerokości drogi 4KDD ul. Gościnną (obecnie 3KDD). Droga gminna ul. Gościnną jest w części wydzielana dla jej realizacji. | | + | | | | |

| | | | | | | | | | |
|----|--|---|------|--|-------------------------|--|---|--|--|
| 8 | 18-05-2016 | * | j.n. | Lipków dz. ew. nr 769 | 2MN3 | | + | | |
| | Wnosi o: Zmianę przeznaczenia całej powierzchni działki na budowlaną | | | | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Plan zagospodarowania sporządzany jest w granicach wyznaczonych uchwałą Nr XXIV/241/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Poszerzenie obszaru sporządzania planu wymaga rozpoczęcia nowej procedury | | | | | | | | |
| 9 | 06-06-2016 | * | j.n. | Wojcieszyn dz. ew. nr 275/2 i 276/2 | 1KDD i 5KDD, 8MN2, 2MN2 | | + | | |
| | Wnosi o: 9.1. Nie wyraża zgody na przebieg drogi 5DD przez działkę ew. nr 276/2, ponieważ jest ona zbyt wąska. Proponuje zakończenie jej na granicy działek 276/2 i 277/10 i rezygnację z prowadzenia jej w kierunku północnym | | | | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie likwiduje się połączenia drogi 5KDD z droga 1KDD. Działka ew. 276/2 jest wąska ok. 8 m nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej. Działki ew. 275/2 i 276/2 należą do zgłaszającego uwagę. | | | | | | | | |
| 10 | 15.06.2016 | * | Jn. | Lubiczów dz. ew. nr22/10 | 2MNU | | + | | |
| | Wnosi, o: Zmianę w §60 pkt 3 ppkt. 5d) – ustalenie maksymalnej wysokości budynków usługowych na 15m; uważa że obecny zapis jest niejednoznaczny i niezrozumiały. | | | | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga odnosi się do § 74 (aktualnie § 91) Pozostawia się maksymalną wysokość budynków usługowych i mieszkalnych na 12m zgodnie z ustaleniami studium dla terenów MN1/U2 i terenów U2. Dopuszczona w projekcie planu wysokość do 15m odnosi się do innej zabudowy niż budynki. | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--|--|---|------|-------------------------------------|------|--|---|--|--|
| 11 | 29-06-2016 | * | j.n. | Lubiczów dz. ew. nr 58/5 i 58/12 | 5MN2 | | + | | |
| | Wnoszą, o: 11.1 Zmniejszenie na działce ew. nr 58/5 odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi KDL z 18m na 10m oraz zmniejszenie na działce ew. nr 58/12 odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi KDL z 12,5 na 10m. | | | | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Dla terenu na działce ew. nr 58/12 do sporządzanego projektu planu uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze. W uwzględnieniu uwagi tę część działki przeznaczono pod zabudowę MN2/U2. Tereny zabudowy wymagają wyznaczenia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, a także zachowania odpowiednich odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg. Tym bardziej że docelowo droga KDL będzie stanowić połączenie ul. Warszawskiej z planowaną drogą wojewódzką. | | | | | | | | |
| | Wnoszą, o: 11.2 Poszerzenie drogi 1KDL symetrycznie z działek we wsi Lubiczów (obszar 11) i we wsi Blizne Łaszczyńskiego (obszar 14), aby w takim samym stopniu obciążała właścicieli działek w obu wsiach usytuowanych wzdłuż tej drogi. | | | | | | + | | |
| Uzasadnienie nieuwzględnienia: Przeznaczenie terenów, wykorzystywanych pod uprawy rolne, pod zabudowę wymusza zaprojektowanie odpowiedniego układu dróg obsługujących. Droga KDL jedynie na odcinku istniejącej zabudowy na działce ew. nr 273 we wsi Blizne Łaszczyńskiego jest zawężona, w tym również dotyczy to szerokości linii zabudowy. Na pozostałych odcinkach tej drogi, zwłaszcza w terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, szerokość drogi jak i pas linii zabudowy jest wyznaczony symetrycznie. | | | | | | | | | |

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w zakresie uwag nieuwzględnionych złożonych do projektu planu wyłożonego po raz drugi do wglądu publicznego, Rada Gminy Stare Babice, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

| L.p. | Data wpływu uwagi | Nazwisko imię adres | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice w sprawie rozpatrzenia uwag | |
|---|-------------------|---------------------|-------------|--|--|---|-----------------|---|-----------------|
| | | | | | | uwzględnione | nieuwzględnione | uwzględnione | nieuwzględnione |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1. | 14-11-2016 | * | j.n. | Blizne Łaszczyńskiego dz. ew. nr 278/22 a nie 22/278 | 10UP | | + | | |
| Wnosi, o: Podnosi iż sporządzany plan jest próbą naprawy błędów GDDKiA. Uważa, że „serwisówka” jest drogą, która miała wyłącznie obsługiwać poszczególne nieruchomości, a nie spełniać funkcję drogi przejmującej organizację ruchu. Tereny wzdłuż Trasy były terenami rolnymi. W planie zagospodarowania z 2011r. zostały zamienione na tereny UP. Dla ich obsługi wytyczono drogi i nie było potrzeby poszerzania dróg serwisowych i łączenia ich z ul. Warszawską czy z ul. Batalionów Chłopskich. Podnosi iż w „nowym studium planu” zajmujący się zawodowo planem chcą naprawić swoje zaniedbania kosztem właścicieli. Na dodatek nie kosztem właścicieli, których nieruchomości znajdują się w środku ale tych właścicieli, których nieruchomości znajdują się na zewnątrz. | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|----|--|---|------|---|--|--|---|--|--|
| | <p>Podkreśla, że całe dorosłe życie ul. Batalionów Chłopskich była drogą ziemną o szerokości 3m. „Studium” wg Zgłaszającego uwagę zakłada jej poszerzenie do 12m, a przecież z tej drogi korzysta zaledwie 5 mieszkańców gminy Stare Babice i 99% mieszkańców nowego osiedla Bemowo. Uważa, że gmina Stare Babice nie może sobie pozwolić na wykup terenu pod tę drogę i wybudowanie jej o nośności pod tiry. Wnosi o udzielenie informacji jakimi względami ekonomicznymi i merytorycznymi kieruje się Gmina przy planowaniu takich szerokich dróg i jaki jest szacowany koszt inwestycji? Dlaczego poszerza się ul. Batalionów Chłopskich, Gościńną, i serwisówki. Wnosi o określenie ile wynosi cena rynkowa terenów nabywanych przez gminę pod drogi. Uważa, że z działki ew. 278/22 ponad 80% jest przejmowane pod drogi.</p> | | | | | | | | |
| | <p>Uzasadnienie nieuwzględnienia:</p> <p>1.1. Składający uwagę jest właścicielem działki ew. nr 278/22 a nie 22/278, a przedmiotem dyskusji publicznej był projekt planu, nie projekt studium. Wyłożony do wglądu publicznego projekt planu obejmował między innymi tereny wsi Blizne Łaszczyńskiego.</p> <p>1.2. Sporządzony projekt planu zachowuje w znakomitej większości ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29.08.2011 r. poz. 494.</p> <p>1.3. Sporządzony projekt planu nie zmienia szerokości pasa terenu przeznaczonego pod poszerzenie ul. Batalionów Chłopskich w/w planie.</p> <p>1.4. Sporządzony projekt planu wyznacza wprawdzie nowy odcinek drogi na wschód od zbiornika retencyjnego Trasy AK i niewielkie poszerzenie „serwisówki” ale przy jednoczesnym zawężeniu nieprzekraczalnych linii zabudowy powierzchnia działki pod zainwestowanie została powiększona.</p> <p>1.5. Należy podkreślić, że tereny w Bliznem Łaszczyńskiego położone wzdłuż Trasy AK były i są przeznaczone pod zabudowę, a nie pod uprawy rolne. Tereny te są sukcesywnie zabudowywane. Urbanizacja terenów, dotychczas rolniczo wykorzystywanych, wymaga zapewnienie odpowiedniej sieci dróg obsługujących. Trasa AK jest nie tylko drogą tranzytową, ale również drogą służącą mieszkańcom gminy Stare Babice. Projektowane rozwiązania komunikacyjne w obowiązującym planie z 2011 r. jak i w projekcie planu zapewniają odpowiednie standardy obsługi komunikacyjnej przyległych terenów. Zapewnienie odpowiednich standardów obsługi komunikacyjnej jest niezbędne dla planowanej zabudowy. Ze względu na pełnione funkcje muszą to być drogi publiczne o odpowiednich szerokościach w liniach rozgraniczających.</p> <p>1.6. Poruszone zagadnienia kosztów wykupu terenów pod drogi stanowią element szczegółowego projektu inwestycyjnego i wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń planu miejscowego. Są elementem procedury administracyjnej i nie należą do przedmiotu ustaleń planu.</p> | | | | | | | | |
| 2. | 28-06-2016 | * | j.n. | <p>Blizne Łaszczyńskiego dz. ew nr 295/6, 295/7, 295/9, 295/11, 295/5, 295/8, 295/10</p> | <p>4KDD (dotyczy drogi oznaczonej symbolem 3KDD)</p> <p>3MN1/U2, 4MN1/U2, 6MN1/U2, 8MN1/U2</p> | | + | | |
| | <p>2.1.Wnoszą, o:</p> <p>zawężenie szerokości drogi 3KDD ulicy Gościńskiej, która w obowiązującym planie oznaczona była jako droga 21-9KDL i wynosiła 11m-12m w liniach rozgraniczających. Ponieważ w projekcie planu zmieniono funkcję drogi (nie kategorię jak Wnoszą składający uwagę) to można tę drogę zawęzić, tym bardziej, że ul. Gościńska będzie, zdaniem składających uwagę, obsługiwała domy jednorodzinne o niskiej intensywności. Podnoszą, również niskie ceny wykupu terenu pod drogi. Podnoszą, że przyjęta szerokość drogi obniży wartość pozostałej nieruchomości, a zachowanie szerokości linii zabudowy na poziomie 2m nie wpłynie na jakość zamieszkania.</p> | | | | | | | | |
| | <p>Uzasadnienie nieuwzględnienia:</p> <p>Szerokość drogi 3KDD, o której piszą Zgłaszający uwagę wynosi 11m, a nie 12 m, w liniach rozgraniczających, nie wliczając poszerzenia na trójkąty widoczności w rejonie skrzyżowań. Droga 3KDD obsługuje nie tylko tereny zabudowy mieszkaniowej, wymienione przez Zgłaszających uwagę, ale także tereny UP (poprzez skrzyżowania z drogami KDL), oraz tereny MN1/U2. Nie należy oczekiwać, że w obszarach przylegających do ekspresowej Trasy powstaną osiedla mieszkaniowe. Poruszone zagadnienie obniżenia wartości nieruchomości są elementem procedury administracyjnej i nie należą do przedmiotu ustaleń planu.</p> | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|------------|------|--|---|---------|--|--|---|--|--|
| | 2.2. Wnoszą, o: Zmniejszenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 3MN1/U2, 4MN1/U2, 6MN1/U2, 8MN1/U2 z wielkości 40% na 30% ponieważ na terenie mogą być realizowane budynki mieszkalne i usługowe. | | | | | + | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Pozostawia się ustalenie minimalnej powierzchni i biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki budowlanej. Ustalenia przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Stare Babice dla terenów MN1/U2, gdyż taki wskaźnik jest ustalony w studium dla strefy MN1/U2. | | | | | | | | | | |
| | 2.3. Wnoszą, o: Likwidację dróg 8KDL i 10KDL | | | | | + | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Pozostawia się drogi 8KDL i 10KDL ponieważ drogi te są wyznaczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Stare Babice. Ustalenia przyjęte w projekcie planu nie mogą naruszać obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Ponadto urbanizacja terenów, dotychczas rolniczo wykorzystywanych, wymaga zapewnienie odpowiedniej sieci dróg obsługujących. | | | | | | | | | | |
| | 2.4. Wnoszą, o: Likwidację drogi 11KDL (ul. Batalionów Chłopskich). | | | | | + | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga dotyczy obszaru, który nie był przedmiotem ponownego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, w terminie od 7.10.2016r. do 31.10.2016r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 17.11.2016 r. Pozostawia się drogę 11KDL, ponieważ droga ta jest wyznaczona w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Stare Babice. Ustalenia przyjęte w projekcie planu nie mogą naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Ponadto urbanizacja terenów, dotychczas rolniczo wykorzystywanych, wymaga zapewnienie odpowiedniej sieci dróg obsługujących. | | | | | | | | | | |
| | 3. | 17-11-2016 | * | j.n. | Blizne Łaszczyńskiego dz. ew. nr 297/33, 297/72 | 7MN1/U2 | | | + | | |
| | Wnosi : Uwagę do zmiany przeznaczenia w/w działek z terenu MN1/U2 na U2. Składając uwagę, uważa, że taka zmiana, narusza ciąg zabudowy wzdłuż ul. Św. Mikołaja (ulica w bardzo złym stanie technicznym) i wprowadza możliwość uciążliwego zagospodarowania terenu w całości oznaczonego symbolem 5MN1 oraz, że jest sprzeczna z obowiązującym studium. Wprowadzenie zmiany spowoduje wzrost ruchu na ul. Św. Mikołaja. | | | | | | | | | | |
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Teren w projekcie planu wyłożonym ponownie do wglądu publicznego oznaczony jest symbolem 7MN1/U2, a nie U2. Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium dopuszcza się usługi na terenach M1 (a taki symbol, w studium odnosi się do działki ew. nr 297/33). Projekt planu nie wprowadza usług uciążliwych na terenie 5MN1. Działka ew. nr 297/33 jest działką narożną i jej obsługa komunikacyjna odbywać się będzie od ul. Batalionów Chłopskich, a nie od ul. Św. Mikołaja. | | | | | | | | | | |
| 4. | 17-11-2016 | * | j.n. | Blizne Łaszczyńskiego dz. ew. nr 296/5 | 4U2 i 5 KDD | | | | + | | |
| | Wnoszą : Ponawiając uwagę o tej samej treści jak uwaga z dnia 31maja 2016 r. a zawierającą sprzeciw w stosunku do planowanej drogi 5KDD usytuowanej częściowo na działce ewidencyjnej nr 296/5. | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|--|---|------|---|--------------------------|--|---|--|--|
| | Uzasadnienie nieuwzględnienia: Planowany łącznik-droga gminna 5 KDD służy połączeniu ulicy Św. Mikołaja i ulicy Gościnniej. Bez tego połączenia ul. Św. Mikołaja byłaby ulicą ślepą, czyli o nieprawidłowo zaprojektowanym układzie komunikacji publicznej. „Łączni” 5KDD k występuje także na rysunku studium, rezygnacja z niego oznaczałaby sprzeczność ustaleń planu z ustaleniami studium. Łącznik jest także w obecnie obowiązującym planie miejscowym z 2011 r. Łącznik ten w planie z 2011 r. jest drogą wewnętrzną. Obecnie został zaplanowany jako droga publiczna – gminna, co umożliwi wykup terenu przez Gminę Stare Babice. Wnoszący uwagę podnoszą, że nie otrzymali odpowiedzi na poprzednio złożoną uwagę. Zgodnie z przepisami ustawy i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się indywidualnych odpowiedzi na zgłoszone uwagi, lecz rozstrzygnięcia Wójta w sprawie uwag, publikuje się na stronie internetowej oraz zapewnia się dostępność wszelkich dokumentów planistycznych w siedzibie Urzędu Gminy. Poprzednia uwaga została nieuwzględniona z tych samych powodów. Rozpatrzenie jej zawarte jest w Rozstrzygnięciu Wójta Gminy z dnia 19 lipca 2016 r. znak RPP.6721.39.2016 pod liczbą porządkową 6. Zanonimizowane Rozstrzygnięcie w zakresie danych osobowych cały czas jest dostępne na stronie internetowej UG w zakładce „plany miejscowe w przygotowaniu” oraz w siedzibie Urzędu. | | | | | | | | |
| 5. | 15-11-2016 | * | j.n. | Blizne Jasińskiego dz. ew. nr 197 | 1MN1, 2MN1, 10KDD | | + | | |
| Wnoszą o: Nie wyraża zgody na plan zagospodarowania przestrzennego. Uważają, że w/w działka została „rozszerzona i skrócona”. Uważają, że działka została podzielona na kilka części (zapewnie zgłaszający uwagę odnoszą się do podziału dziwaki na tereny i funkcje), na co nie wyrażają zgody. Wyrażają zgodę na przedłużenie ul. Żeromskiego poprzez w/w działkę. | | | | | | | | | |
| Uzasadnienie nieuwzględnienia: Przedmiotem uwagi jest oznaczenie, na mapie zasadniczej, granic działki ew. nr 197. Rozstrzygnięcie położenia granic działek ewidencyjnych na mapie zasadniczej (stanowiącej kopię mapy na której sporządzany jest rysunek planu) nie należy do przedmiotu ustaleń planu, jest informacją. | | | | | | | | | |
| 6. | 31-10-2016 | * | j.n. | Wojcieszyn dz. ew. nr 240/1 | 1MN2 | | + | | |
| Wnosi o: Uwzględnienie koncepcji zagospodarowania działki ew. nr 240/1 według załączonej koncepcji podziału fragmentu nieruchomości. | | | | | | | | | |
| Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga dotyczy obszaru , który nie był przedmiotem wyłożenia projektu planu w terminie od 7.10.2016r. do 31.10.2016r z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 17.11.2016 r. Działka ew. nr 240/1 położona we wsi Wojcieszyn, nie była przedmiotem ponownego wyłożenia projektu planu. Ponadto plan nie wyklucza podziałów i dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu. W planie jedynie ustala się, iż wydzielona droga wewnętrzna nie może być węższa niż 5 m | | | | | | | | | |
| 7. | 17-11-2016 | * | j.n. | Lubiczów dz. ew. nr 58/5 i 58/12 | 5MN2 | | + | | |
| 7.1. Wnoszą, o: Zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na ew. działce nr 58/12 (w terenie MN2/U2 w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego z 2011r. czyli 5m i 10m. Zmniejszenie na działce ew. nr 58/12 odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi KDL z 18m na 10m Zmniejszenie na działce ew. nr 58/5 odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi KDL z 12.5 m na 10m. | | | | | | | | | |
| Uzasadnienie nieuwzględnienia: Obszar działki Ew. nr 58/5 nie był przedmiotem wyłożenia projektu planu w terminie od 7.10.2016r. do 31.10.2016r z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 17.11.2016 r. Projekt planu został uzgodniony z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich (Zarządca drogi nr 580) pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy jak ustalono w projekcie | | | | | | | | | |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| <p>planu. Takie usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy uwzględnia wymagane parametry dróg i sytuowanie od nich zabudowy. Ponadto, dla terenu na działce ew. nr 58/12 do sporządzanego projektu planu uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze (w obowiązującym planie były to tereny upraw rolnych „R” na klasach R III). Uwzględniając uwagę zgłoszoną po pierwszym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego, dokonano zmiany przeznaczenia i część działki przeznaczono pod zabudowę MN2/U2. Na części terenu pomiędzy liniami zabudowy, a linią rozgraniczającą można zorganizować parkingi lub powierzchnie biologicznie czynną. Tereny urbanizowane wymagają wyznaczenia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, a także zachowania odpowiednich odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg. Należy zaznaczyć, że docelowo droga KDL będzie stanowić połączenie ul. Warszawskiej z planowaną drogą wojewódzką w południowej części gminy Stare Babice.</p> | | | | |
| <p>7.2.. Wnoszą, o: Podnoszą również o poszerzenie drogi 1KDL symetrycznie z działek we wsi Lubiczów (obszar 11) i we wsi Blizne Łaszczyńskiego (obszar 14), tak aby w takim samym stopniu obciążała właścicieli działek w obu wsiach usytuowanych wzdłuż tej drogi.</p> | | + | | |
| <p>Uzasadnienie nieuwzględnienia: Droga 1 KDL nie była przedmiotem wyłożenia projektu planu w terminie od 7.10.2016r. do 31.10.2016r z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 17.11.2016 r. Przeznaczenie pod zabudowę terenów dotychczas przeznaczonych pod uprawy rolnicze wymusza zaprojektowanie odpowiedniego układu obsługującej komunikacji. Droga KDL jedynie na odcinku istniejącej zabudowy na działce ew. nr 273 we wsi Blizne Łaszczyńskiego jest zawężona, w tym również w szerokości linii zabudowy. Na pozostałych odcinkach tej drogi, w terenach przeznaczonych pod zabudowę, szerokość drogi jak i szerokość linii zabudowy są wyznaczone symetrycznie.</p> | | | | |

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 poz. 922);

Jawność wyłączył:

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Stare Babice

mgr inż. arch. Kazimierz Steć

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, obejmują:
 - 1) inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, w tym drogi pieszo-rowerowe, infrastrukturę techniczną i zieleń;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 519), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2017 poz. 220);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz.1870.z późn. zm.) przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.
2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 328) na podstawie wieloletniej prognozy finansowej.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2017 poz. 220).

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Stare Babice ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm. ¹) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm. ²), zwana dalej „ustawą”.

Uchwała dotycząca uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego” jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XXIV/241/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, zmienionej uchwałą Nr XXV/242/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 lutego 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, uchwałą Nr XXXIII/333/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego oraz uchwałą Nr XI/80/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 października 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu zastąpi w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29 sierpnia 2011 r. poz. 4944.

Planem obejmuje się fragmenty terenów wymienionych miejscowości, zwanych Obszarami.

Planem obejmuje się 12 Obszarów:

- 1) Obszar 1 (wyznaczony w załączniku nr 1 do Uchwały) – Borzęcin Duży na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wschodnią granicą działki ew. nr 296; od północy: południową granicą działki ew. nr 639 (ul. Kosmowska); od wschodu: zachodnią

¹ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948

² zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579

granicą działki ew. nr 333 i zachodnią granicą działki ew. nr 636; a od południa: północną górną krawędzią skarpy rowu melioracyjnego;

- 2) Obszar 2 (wyznaczony w załączniku nr 2 do Uchwały) – Wojcieszyn na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wschodnią granicą działki ew. nr 235 (ul. Wspólna); od północy: południową granicą działki ew. nr 183 (ul. Trakt Królewski); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Wojcieszyn; od południa: północną granicą działki ew. nr 304 (ul. Warszawska);
- 3) Obszar 3 (wyznaczony w załączniku na 3 do Uchwały) - Koczargi Stare na obszarze ograniczonym następującymi granicami; od zachodu wzdłuż zachodniej granicy wsi Koczargi Stare, od północy wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 515, 27/22 z przejściem prostopadłym przez działki ew. nr 320 i 317 do przecięcia z zachodnią granicą wsi Koczargi Stare; od wschodu wzdłuż wschodniej granicy szeregu działek ew. od nr 515 do nr 28/29, a od południa wzdłuż południowej granicy wsi Koczargi Stare,
- 4) Obszar 4 (wyznaczony w załączniku nr 4 do Uchwały) – Koczargi Stare na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 166 (ul. Akacyjowa); od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 209/2; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Koczargi Stare; od południa wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 237, a następnie w kierunku zachodnim wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 234/2 i 234/1 do przecięcia z zachodnią granicą działki ew. nr 166;
- 5) Obszar 5 (wyznaczony w załączniku nr 5 do Uchwały) – Lipków na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż przedłużenia zachodniej granicy działki ew. nr 16/4 przez działki ew. nr 15 i nr 14 (obecnie 14/3); od północy: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 14 (obecnie 14/3 i 14/4) oraz wzdłuż północnej i wschodniej granicy działki ew. nr 156/16, następnie wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 156/13; od wschodu: na przecięciu południowej granicy planu z linią na przedłużeniu wschodniej granicy działki 169/10, wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 169/10 i 170/6 do przecięcia z działką nr ew. 173/1, następnie wzdłuż północnej granicy tej działki do wschodniej granicy działki ew. nr 173/9, następnie wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 173/9, następnie wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 174/8, 174/9, 175/1 oraz północnej i wschodniej granicy działki ew. nr 175/2 następnie po jej południowo - wschodnim narożniku, następnie przecinając działkę 175/7 do i po wschodniej granicy działki ew. nr 177/10, do północno - wschodniego narożnika działki 177/8 dalej zachodnią granicą działki ew. nr 177/11, skręca na wschód do punktu oddalonego 20 m od jej południowo - zachodniego narożnika do miejsca przecięcia południowej granicy działki ew. nr 213 z południową granicą wsi Lipków (z pominięciem narożników działek ew. nr: 193, 194/7 i 207); od południa: wzdłuż południowej granicy wsi Lipków, następnie od zachodu wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 129 (ul. Mościckiego); od południa: wzdłuż południowej granicy działek ew. nr 72 i nr 15;
- 6) Obszar 7 (wyznaczony w załączniku nr 6 do Uchwały) – Stare Babice na obszarze działki ew. nr 424/9;

- 7) Obszar 9 (wyznaczony w załączniku nr 7 do Uchwały) – Babice Nowe na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 55/2; od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 56 (ul. Hubala Dobrzańskiego); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Babice Nowe, a od południa: wzdłuż południowej granicy wsi Babice Nowe;
- 8) Obszar 10 (wyznaczony w załączniku nr 7 do Uchwały) – Latchorzew na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy wsi Latchorzew (od działki ew. nr 1/7 do działki ew. nr 4/12); od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 252/2 (ul. Hubala Dobrzańskiego); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy działek ew. nr 6/5, nr 6/6, nr 6/16, nr 6/8, nr 6/9, nr 6/10, nr 6/11, nr 6/12, nr 6/13, nr 6/14, nr 6/15, następnie w kierunku wschodnim po północnej granicy działki ew. nr 1/2 i po północnej i wschodniej granicy działki ew. nr 14/1; od południa: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 99 (ul. Warszawska);
- 9) Obszar 11 (wyznaczony w załączniku nr 8 do Uchwały) – Lubiczów na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy wsi Lubiczów (po granicy działki ew. nr 1, nr 37/1, nr 2 - odcinek 250 m do północnej granicy wsi Lubiczów); od północy: wzdłuż północnej granicy wsi Lubiczów; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Lubiczów (po wschodniej granicy działki ew. nr 58/6, nr 58/5, nr 58/3, nr 58/12 - odcinek 240 m od północnej granicy wsi Lubiczów), a od południa: wzdłuż linii prostej łączącej miejsce, oddalone 240 m od północnej granicy wsi Lubiczów, umiejscowione na wschodniej granicy wsi Lubiczów z miejscem oddalonym 250 m od północnej granicy wsi Lubiczów, umiejscowione na zachodniej granicy wsi Lubiczów;
- 10) Obszar 12 (wyznaczony w załączniku nr 9 do Uchwały) – Blizne Jasińskiego na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działek ew. nr 80/5, 80/4, następnie poprzez prostopadłe przedłużenie do narożnika działki 137/5 i po jej zachodniej granicy, następnie po zachodniej granicy działek ew. nr 79/4 i 80/2; od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 1/1 (ul. Hubala Dobrzańskiego); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Blizne Jasińskiego; od południa: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 247/2 (ul. Warszawska);
- 11) Obszar 13 (wyznaczony w załączniku nr 10 do Uchwały) – Blizne Łaszczyńskiego na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działek ew. nr 123/7, nr 123/6, nr 123/5, nr 123/4, nr 123/11, nr 123/10, nr 123/1, nr 121 i nr 119; od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 101/4 (ul. Przechodnia) i północnej granicy działek ew. nr 133/3, nr 134/4, nr 135/2, nr 136/2, nr 137/2, nr 138/2 i nr 141/2; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 141/2, a od południa: wzdłuż południowej granicy działek ew. nr 141/2, nr 139/1, nr 140/1, nr 136/2, nr 135/2, nr 134/5, nr 133/3, nr 132/2, następnie wzdłuż północnej granicy działki ew. 196/1 (ul. Graniczna);
- 12) Obszar 14 (wyznaczony w załączniku nr 11 do Uchwały) – Blizne Łaszczyńskiego na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy wsi Blizne Łaszczyńskiego; od północy: wzdłuż południowej granicy działek ew. nr 271/1, nr 271/2

i 271/3 (ul. Warszawska); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Blizne Łaszczyńskiego; od południa wzdłuż południowej granicy wsi Blizne Łaszczyńskiego.

Celem sporządzonego planu była weryfikacja planowanego układu komunikacyjnego dróg publicznych oraz przebiegu infrastruktury, dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego oraz zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej planowanych rozwiązań z istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu. Celem sporządzonego planu było również powiększenie terenów przeznaczonych pod inwestowanie.

Projekt miejscowego planu ustala tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –**MN1**;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej –**MN1a**;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –**MN2**;
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –**MN3**;
- 5) zabudowy mieszkaniowo-usługowej –**MNU**;
- 6) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej –**MN1/U2**;
- 7) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej –**MN2/U2**;
- 8) usług celu publicznego –**U1**;
- 9) usług –**U2**;
- 10) usług kultu sakralnego –**UKS**;
- 11) usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów –**UP**;
- 12) zieleni naturalnej - **Z**;
- 13) zieleni urządzonej - **ZP**;
- 14) wód powierzchniowych –**WS**;
- 15) dróg publicznych – **KD** z następującą klasyfikacją:
 - a) **S** – klasy ekspresowej,
 - b) **G** – klasy głównej,
 - c) **Z** – klasy zbiorczej,
 - d) **L** – klasy lokalnej,
 - e) **D** – klasy dojazdowej;
- 16) ciągu pieszo - jezdni –**KDP**;
- 17) dróg wewnętrznych –**KDW**;
- 18) parkingu przy cmentarzu –**KS/ZC**;
- 19) urządzeń odprowadzania ścieków –**IK**;
- 20) obiektów obsługi drogi publicznej klasy ekspresowej - **KDS(IT)**.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. zmienionego uchwałą nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r.

Obszary objęte sporządzanym planem obejmują tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej i w większości są zainwestowane, a nowe działki wskazane do zainwestowania uzupełniają istniejącą zabudowę zarówno pod względem przeznaczenia jaki i wskaźników zabudowy.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), a w szczególności z uwzględnieniem:

- 1) **wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

- a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
 - c) w celu kształtowania ładu przestrzennego, wskazano natomiast teren o charakterze przestrzeni publicznej, jest to teren zieleni parkowej oznaczony symbolem ZP (położony przy szkole i kościele) w Obszarze 12 w Blizne Jasińskiego, dla którego ustalono zagospodarowanie z wykorzystaniem elementów małej architektury oraz różnorodnych form nawierzchni w alejach i kompozycji roślinnych;
- 2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, a gabaryty i lokalizacja projektowanej zabudowy nawiązują do istniejącego zagospodarowania i usytuowania budynków;
- 3) **wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**
- a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy w gminie, takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem, wibracjami,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu występują następujące formy ochrony przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu jako strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej oraz otulina Kampinoskiego Parku Narodowego. W związku z tym w planie ustalono uwzględnienie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie objętych obowiązującym planem z 2011r. uzyskano odpowiednie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Dla nowych terenów przeznaczonych dodatkowo pod zainwestowanie, a położonych na gruntach chronionych i leśnych, było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie dodatkowej uzupełniającej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i cele nieleśne. Dodatkowe zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, uzyskano dla części terenów we wsi Lubiczów, a dla gruntów leśnych we wsi Koczargi Stare;
- 4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) na obszarze planu nie występują „obiekty pamięci narodowej o charakterze zabytkowym,
 - b) sporządzony plan miejscowy wskazuje obiekty objęte ochroną – zabytki archeologiczne: na podstawie wpisu do rejestru zabytków oraz w formie ustalonej strefy ochrony konserwatorskiej. Zabytek archeologiczny AZP 56-64/1, wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-106 (położony w Obszarze 7). Zabytki archeologiczne: AZP 56-64/12, (położony w Obszarze 2), AZP 56-64/45 (położony w Obszarze 4), AZP 56-64/48 (położony w Obszarze 4), AZP 56-65/1 (położony w Obszarze 10), AZP 56-65/3 (położony w Obszarze 9), AZP 56-65/18 i AZP 56-65/19 (położony w Obszarze 12). W związku z tym w

planie ustalono uwzględnienie uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych** – sformułowane w planie ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie, dla funkcji usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nakazu realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby;
- 6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** – po wykonaniu analiz w zakresie wyznaczenia niezbędnego układu komunikacji publicznej, w sporządzonym planie miejscowym zrezygnowano z rezerwowania znacznych obszarów pod funkcje komunikacyjne, powiększając tereny mieszkaniowo – usługowe. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację przeznaczenia określonego w obowiązujących planach miejscowych;
- 7) **prawa własności** – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez, o ile jest to dopuszczalne ustaleniami Studium, uwzględnienie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu.
- 8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 9) **potrzeb interesu publicznego** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;
- 10) **potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej**, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o uwzględnieniu niektórych uwag i o ponownym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego. Projekt planu został ponownie, w niezbędnym zakresie czyli w zakresie zmian wynikających z uwzględnionych uwag, wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Do projektu planu, zarówno do pierwszego wyłożenia jak i do drugiego wyłożenia, wpłynęły uwagi, których Wójt Gminy w części nie uwzględnił. W związku z powyższym zachodzi konieczność rozstrzygnięcia przez Radę Gminy, o sposobie rozpatrzenia

niewzględzonych uwag. Uwagi niewzględzone przez Wójta Gminy zawiera załącznik nr 12 do uchwały;

- 12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Zorganizowano również dodatkowe konsultacje z mieszkańcami/właścicielami terenów w obszarze planu;
- 13) **potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów zieleni urządzonej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno– przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

Sporządzany plan miejscowy uwzględnia wyniki analizy (o której mowa w art. 32 ustawy), czyli „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych” sporządzonej w sierpniu 2016 r. przyjętej uchwałą Nr XX/191/16 Rady Gminy Stare Babice dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Stare Babice. W uchwale Rada Gminy Stare Babice między innymi, stwierdza potrzebę sporządzenia lub aktualizacji niektórych miejscowych planów.

Do planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie planu powodujące zmianę układu dróg dojazdowych, wiąże się z określonymi wydatkami z budżetu gminy. Jednak projekt planu przewiduje również nowe tereny pod zabudowę i w związku z tym przewiduje się również wpływy: z opłaty planistycznej, z możliwości sprzedaży gruntów komunalnych oraz z podatku od nieruchomości od nowych inwestycji, które to mogą znacząco zniwelować poniesione koszty.

Należy również pamiętać, iż w obliczeniach do prognozy finansowej, uwzględniono tylko wpływy z nieruchomości, których przeznaczenie uległo zmianie w związku z opracowaniem nowego planu. Nie uwzględniono natomiast ewentualnego wzrostu od nieruchomości, które na chwilę obecną są zainwestowane, a których przeznaczenie nie uległo zmianie.

Odpowiednio do zakresu planu również została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia planu miejscowego. Prognoza sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy,

rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych, była poddana opiniowaniu i uzgadnianiu łącznie z planem miejscowym.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.), w tym opiniowaniu i uzgadnianiu sporządzonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 18 maja 2016 roku do dnia 14 czerwca 2016 r. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 29 czerwca 2016 r. wpłynęły 22 uwagi złożone przez pojedyncze osoby lub grupy osób. Uwagi dotyczyły pojedynczych zagadnień lub wieloprotblemowe. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Stare Babice, w tym: 5 uwag zostało w części uwzględnione, a w części nieuwzględnione, 11 uwag zostało w całości uwzględnione, a 6 uwag w całości zostało nieuwzględnione.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu, ze względu na konieczność wprowadzenia zmian, postanowiono o ponownym wyłożeniu, projektu planu do wglądu mieszkańców.

Projekt planu był ponownie wyłożony do wglądu publicznego (w zakresie wprowadzonych zmian) w dniach od 2 października 2016 roku do dnia 31 października 2016 r. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 17 listopada 2016 r. wpłynęło 8 uwag, z czego Wójt Gminy Stare Babice uwzględnił jedną uwagę, jedna uwaga nie została nieuwzględniona, a 5 wieloprotblemowych uwag zostało w części uwzględnione, a w części nieuwzględnione.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu, ze względu na uwzględnienie uwag (w zakresie nie naruszającym interesów osób trzecich), postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Gminy Stare Babice celem jego uchwalenia.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Stare Babice podejmuje również Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 12 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 14 ustawy, Rozstrzygnięcie to obejmuje „listę” uwag dotyczących projektu planu - nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych częściowo przez Wójta Gminy Stare Babice.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Stare Babice podejmuje również Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 13 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg gminnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego”, spełnia wymogi

obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Stare Babice do uchwalenia oraz stanowił będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni zagwarantowano poprzez:

- 1) ukształtowanie struktury przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, czyli w obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Uwzględniając aspekty środowiskowe, ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Stare Babice.

Pozytywna kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na budowę układu drogowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej poprawią obecną estetykę przestrzeni w gminie, przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu gminy oraz zwiększenia wartości nieruchomości. Zmuszą również obecnych właścicieli nieruchomości do większej dbałości o standard obiektów oraz ich otoczenia. Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyczyni się do rozwoju gminy oraz poprawy jakości życia jej mieszkańców.

*Przewodniczący Rady Gminy
(-) Henryk Kuncewicz*