



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 października 2024 r.

Poz. 9925

### UCHWAŁA NR VII/59/2024 RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – obszar na północ od ul. Trakt Królewski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), a także w związku z uchwałą Nr LIX/635/2023 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – obszar na północ od ul. Trakt Królewski, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/326/2006 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – obszar na północ od ul. Trakt Królewski, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 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 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wymiary w metrach;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) lokalizacja rzędów drzew do zachowania lub nasadzeń;
- 6) lokalizacja punktu charakterystycznego;
- 7) obszar do specjalnego opracowania posadzki;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego;
- 2) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

**§ 3. 1.** Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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 komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 4. 1.** Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – jest to stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia w stosunku do budynku nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **dachu stromym** – jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w stosunku do budynku w przedziale 20° - 60°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszonych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków takich jak schody zewnętrzne i rampy, wysunięte poza obrys budynku nie więcej niż 2 m, a także dociepleń ścian istniejących budynków;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 5) **RAL** – należy przez to rozumieć system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany m. in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura, kancelarie, usługi hotelarskie, rzemiosło, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, opieki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z obiektami magazynowymi, pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności, chyba że z przepisów szczegółowych wynika inaczej.

2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 7) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 9) teren komunikacji pieszej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**;
- 10) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: usług sportu i rekreacji US, drogi dojazdowej KDD, komunikacji pieszej KPP oraz zieleni urządzonej ZP.

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

2. Określa się linie rozgraniczające terenów: usług sportu i rekreacji US, drogi dojazdowej KDD, komunikacji pieszej KPP oraz zieleni urządzonej ZP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, przebudowę oraz nadbudowę i rozbudowę nieobejmującą powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
  - a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
  - b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcienie (RAL 1013), szarości (RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044, RAL 7047), biele (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9018),
  - c) ustalenia lit. a i b nie dotyczą materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych takich jak cegła, drewno, beton, kamień, szkło i stal;
- 3) wskazuje się na rysunku planu obszar do specjalnego opracowania posadzki, dla którego ustala się:
  - a) posadzkę wyróżniającą się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników,
  - b) lokalizację oświetlenia i innych elementów urządzenia przestrzeni w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca;
- 4) wskazuje się na rysunku planu miejsce lokalizacji punktu charakterystycznego – budowli lub obiektu małej architektury wyróżniającego się funkcją lub formą, w szczególności: tężni, rzeźby, wodotrysku.

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

- 1) całość obszaru objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – częściowo w strefie zwykłej, a częściowo w strefie ochrony urbanistycznej – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) całość obszaru objętego planem znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 7) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;

- 8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu:
- tereny MNW do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - tereny MN-U do przeznaczonych pod tereny mieszkaniowo-usługowe, a w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych niechronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas,
  - tereny US do przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 9) ustala się zachowanie z dopuszczeniem wymiany, uzupełnianie i nasadzenia rzędów drzew w lokalizacjach wskazanych na rysunku planu.

**§ 9.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” oraz GWZP nr 2151 „Subniecka warszawska część centralna”):
  - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego,
  - zakazuje się stosowania azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w tym parkingów i miejsc do parkowania;
- w oznaczonej na rysunku planu strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego obowiązują przepisy odrębne z zakresu rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych.

**§ 10. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
  - sieć wodociągową,
  - sieć kanalizacji,
  - sieć gazowniczą, z dopuszczeniem stosowania zbiorników indywidualnych,
  - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - sieci telekomunikacyjne;
- w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej:
  - ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
  - dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
  - ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
  - dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg.

2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się:

- zaopatrzenie w wodę:
  - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm,
  - do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych np. studni,
  - nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- odprowadzanie ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 75 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
  - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, to jest do ziemi, w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne i rowy odwadniające, a także drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
  - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
  - b) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji,
  - c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: z sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami odrębnymi dotyczącymi rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
  - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.
- § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
  - 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami dojazdowymi oraz bezpośrednio z ulicy Trakt Królewski;

- 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające przeznaczone pod komunikację drogową wewnętrzną KR dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego na:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
  - b) dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
  - c) usług sportu i rekreacji – 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych oraz 3 miejsca do parkowania na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
  - d) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 7) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-15MNW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej,
  - b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
  - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
  - d) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na 4 m,
  - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych: 10 m z dachem stromym, 8 m z dachem płaskim,
    - dla budynków gospodarczych i garaży: 8 m z dachem stromym, 6 m z dachem płaskim,

g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenach 1-2MNW,
- 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenach 3-15MNW,
- 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
- w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-2 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,

**4) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:

- 1500 m<sup>2</sup> dla terenów 1-2MNW,
- 1000 m<sup>2</sup> dla terenów 3-15MNW,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 16 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

**5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. Trakt Królewski – poza obszarem planu,

b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności,

c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

**6) 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 10%.**

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-19MN-U ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

**2) przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

**3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) na terenach 1-3MN-U, 5MN-U, 8-11MN-U, 14MN-U i 17-19MN-U ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) na terenach 4MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 15MN-U i 16MN-U ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej,
- c) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- d) ustala się usługi w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej,
- e) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

- f) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych na 4 m,
- g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, w tym:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m z dachem stromym, 8 m z dachem płaskim,
  - dla budynków gospodarczych i garaży: 8 m z dachem stromym, 6 m z dachem płaskim,
- i) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów 1-3MN-U, 5MN-U, 8-11MN-U, 14MN-U i 17-19MN-U:
- 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej z zabudową usługową lub bez, dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej z zabudową usługową lub bez, oraz dla zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
  - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-3 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych;
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów 4MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 15MN-U i 16MN-U:
- 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej z zabudową usługową lub bez oraz dla zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
  - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek dla terenów 1-3MN-U, 5MN-U, 8-11MN-U, 14MN-U i 17-19MN-U na:
- 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej z zabudową usługową lub bez, dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej z zabudową usługową lub bez, oraz dla zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
- b) ustala się minimalną powierzchnię działek dla terenów 4MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 15MN-U i 16MN-U na:
- 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej z zabudową usługową lub bez, oraz dla zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
- c) ustala się minimalną szerokość frontu działek dla terenów 1-3MN-U, 5MN-U, 8-11MN-U, 14MN-U i 17-19MN-U na:
- 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z usługami lub bez, oraz dla zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,

- 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej z usługami lub bez,
  - d) ustala się minimalną szerokość frontu działek dla terenów 4MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 15MN-U i 16MN-U na:
    - 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z usługami lub bez, oraz dla zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
  - e) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - f) zasady ustalone w lit. a-e nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. Trakt Królewski – poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) 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 10%.**
- § 15.** Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:** usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
  - 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
    - b) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych na 4 m,
    - c) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
      - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
      - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym:
      - dla budynków usługowych: 12 m z dachem stromym, 8 m z dachem płaskim,
      - dla budynków gospodarczych i garaży: 8 m z dachem stromym, 6 m z dachem płaskim,
    - e) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome;
  - 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
    - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 16 m,
    - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

**5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD,

b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności,

c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

**6) 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 10%.**

§ 16. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:** usługi sportu i rekreacji;

**2) przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

**3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

b) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych na 4 m,

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

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym:

- dla budynków usługowych: 12 m z dachem stromym, 8 m z dachem płaskim,

- dla budynków gospodarczych i garaży: 8 m z dachem stromym, 6 m z dachem płaskim,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome;

**4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m<sup>2</sup>,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 16 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

**5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD,

b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności,

c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

6) 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 10%.

§ 17. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZM** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa zagrodowa;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) budynki inwentarskie, gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
  - b) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na 4 m,
  - c) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych: 12 m z dachem stromym, 8 m z dachem płaskim,
    - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży: 8 m z dachem stromym, 6 m z dachem płaskim,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
  - a) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. Trakt Królewski – poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) 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 10%.

§ 18. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-4WS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia wodne, przejścia i przejazdy;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zachowanie wód w formie rowów otwartych,
  - b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 m;

- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. Trakt Królewski – poza obszarem planu;
- 5) **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%.**

§ 19. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-12KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga dojazdowa;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla drogi 1KDD: 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 2KDD: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 3KDD – od 10 m do 12,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 4KDD – od 11,6 m do 11,8 m zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 5KDD – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 6KDD – od 10 m do 12,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 7KDD – od 11,8 m do 13 m zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 8KDD – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 9KDD – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 10KDD – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 11KDD – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 12KDD – 11,9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;
- 4) **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%.**

§ 20. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3KR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - terenu 1KR – 5 m,
    - terenu 2KR – od 5 m do 6 m zgodnie z rysunkiem planu,
    - terenu 3KR – od 8,5 m do 8,6 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość pasa ruchu: 2 m z dopuszczeniem korekt zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
  - d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;
- 4) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 21. Dla terenu komunikacji pieszej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** komunikacja piesza;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) zakazuje się wznoszenia budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 4) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 22. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-2ZP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zieleń urządzona;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** usługi sportu i rekreacji, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się realizację funkcji usług sportu i rekreacji w formie budowli sportowych i rekreacyjnych,
  - b) zakazuje się wznoszenia budynków,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
  - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 10 m,
  - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD;
- 6) **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%.**

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Stare Babice

**Remigiusz Fijołek**



Załącznik nr 2  
do Uchwały nr VII/59/2024  
Rady Gminy Stare Babice  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – obszar na północ od ul. Trakt Królewski

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – obszar na północ od ul. Trakt Królewski był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w okresie od dnia **21 lutego 2024 r.** do dnia **14 marca 2024 r.** oraz po raz drugi w okresie od dnia **21 maja 2024 r.** do dnia **18 czerwca 2024 r.**

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, w wyznaczonych terminach zgłaszania uwag, czyli odpowiednio do dnia **28 marca 2024 r.** oraz do dnia **3 lipca 2024 r.** wpłynęło łącznie 61 uwag. Wójt Gminy Stare Babice nie uwzględnił niektórych uwag w całości lub części.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Stare Babice postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Stare Babice		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice	
						Uwzględnione	Nieuwzględnione	Uwzględnione	Nieuwzględnione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	06.03.2024	osoba fizyczna	j.n.	cały obszar planu	cały obszar planu				
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie połączenia układu drogowego zachodniej i wschodniej części planu drogą zlokalizowaną pod strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego.					+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona ze względu na istniejące zagospodarowanie.							
2	13.03.2024	osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn	13KDD (obecnie 9KDD)				
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie sprzeciwu wobec przeznaczenia działki ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn pod drogę oraz zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową.					+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Droga 13KDD zapewnia docelowe połączenia komunikacyjne północ-południe, a jej lokalizacji wynika z przyjętego w projekcie planu rytmu wyznaczania dróg pionowych co ok. 400 m. Szerokość działki 72/2 (6 m) utrudnia jej zagospodarowanie na cele budowlane i predysponuje ją jednocześnie do pełnienia funkcji drogowej.							

3	13.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	cały obszar planu	<b>cały obszar planu</b>				
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie sprzeciwu wobec przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę ze względu na dodatkowe obciążenie ulic ruchem samochodowym i dobrostan dzikich zwierząt.					+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Przeznaczenie obszaru planu pod zabudowę zostało przesądzone na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice, które reguluje politykę przestrzenną na obszarze gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi odzwierciedlać ustalenia obowiązującego studium, a zatem uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.							
4	13.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	cały obszar planu	<b>cały obszar planu</b>				
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie kategoriycznego sprzeciwu wobec przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę ze względu na dodatkowe obciążenie ulic ruchem samochodowym i dobrostan dzikich zwierząt.					+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Przeznaczenie obszaru planu pod zabudowę zostało przesądzone na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice, które reguluje politykę przestrzenną na obszarze gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi odzwierciedlać ustalenia obowiązującego studium, a zatem uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.							
5	13.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn	<b>13KDD (obecnie 9KDD)</b>				
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie sprzeciwu wobec przeznaczenia działki ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn pod drogę oraz zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową.					+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Droga 13KDD zapewnia docelowe połączenia komunikacyjne północ-południe, a jej lokalizacji wynika z przyjętego w projekcie planu rytmu wyznaczania dróg pionowych co ok. 400 m. Szerokość działki 72/2 (6 m) utrudnia jej zagospodarowanie na cele budowlane i predysponuje ją jednocześnie do pełnienia funkcji drogowej.							
6	19.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn	<b>13KDD (obecnie 9KDD)</b>				
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie sprzeciwu wobec przeznaczenia działki ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn pod drogę oraz zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN lub mieszkaniowo-usługową MN-U.					+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Droga 13KDD zapewnia docelowe połączenia komunikacyjne północ-południe, a jej lokalizacji wynika z przyjętego w projekcie planu rytmu wyznaczania dróg pionowych co ok. 400 m. Szerokość działki 72/2 (6 m) utrudnia jej zagospodarowanie na cele budowlane i predysponuje ją jednocześnie do pełnienia funkcji drogowej.							

7	19.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn	<b>13KDD (obecnie 9KDD)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie sprzeciwu wobec przeznaczenia działki ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn pod drogę oraz zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN lub mieszkaniowo-usługową MN-U.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Droga 13KDD zapewnia docelowe połączenia komunikacyjne północ-południe, a jej lokalizacji wynika z przyjętego w projekcie planu rytmu wyznaczania dróg pionowych co ok. 400 m. Szerokość działki 72/2 (6 m) utrudnia jej zagospodarowanie na cele budowlane i predysponuje ją jednocześnie do pełnienia funkcji drogowej.								
8	19.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn	<b>13KDD (obecnie 9KDD)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie sprzeciwu wobec przeznaczenia działki ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn pod drogę oraz zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN lub mieszkaniowo-usługową MN-U.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Droga 13KDD zapewnia docelowe połączenia komunikacyjne północ-południe, a jej lokalizacji wynika z przyjętego w projekcie planu rytmu wyznaczania dróg pionowych co ok. 400 m. Szerokość działki 72/2 (6 m) utrudnia jej zagospodarowanie na cele budowlane i predysponuje ją jednocześnie do pełnienia funkcji drogowej.								
9	19.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn	<b>13KDD (obecnie 9KDD)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie sprzeciwu wobec przeznaczenia działki ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn pod drogę oraz zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN lub mieszkaniowo-usługową MN-U.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Droga 13KDD zapewnia docelowe połączenia komunikacyjne północ-południe, a jej lokalizacji wynika z przyjętego w projekcie planu rytmu wyznaczania dróg pionowych co ok. 400 m. Szerokość działki 72/2 (6 m) utrudnia jej zagospodarowanie na cele budowlane i predysponuje ją jednocześnie do pełnienia funkcji drogowej.								
10	21.03.2024	<b>osoby fizyczne</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 148/2 obr. Wojcieszyn	<b>12KDD (obecnie 8KDD)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie zaprojektowania drogi gminnej umożliwiającej komunikację działki ew. nr 148/2 w części północnej do drogi 15KDD lub alternatywnie drogi przebiegającej wzdłuż ropociągu naftowego łączącej drogi 15KDD i 16KDD.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Zaprojektowanie ślepo zakończonej drogi do działki ew. nr 148/2 nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego, natomiast zaprojektowanie drogi łączącej drogi 15KDD i 16KDD wzdłuż rurociągu naftowego jest niemożliwe ze względu na istniejące zagospodarowanie.								

11	22.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 67/3, 67/5 obr. Zalesie	<b>3KDD (obecnie brak)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie zmiany przebiegu drogi 3KDD w taki sposób aby przebiegała bezpośrednio przy ropociągu.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona – rezygnuje się z drogi 3KDD w całości.								
12	22.03.2024	<b>osoby fizyczne</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 67/3, 67/5 obr. Zalesie	<b>3KDD (obecnie brak)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie zmiany przebiegu drogi 3KDD w taki sposób aby przebiegała bezpośrednio przy ropociągu.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona – rezygnuje się z drogi 3KDD w całości.								
13	25.03.2024	<b>osoby fizyczne</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 67/3, 67/5 obr. Zalesie	<b>3KDD (obecnie brak)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie zmiany przebiegu drogi 3KDD w taki sposób aby przebiegała bezpośrednio przy ropociągu.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona – rezygnuje się z drogi 3KDD w całości.								
14	25.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 54/5, 54/7 obr. Zalesie	<b>7KDD (obecnie 3KDD)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie zmiany przebiegu drogi 7KDD, tak aby przebiegała za zabudowaniami na działce 54/7 (w pobliżu rurociągu naftowego).						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmienia się przebieg drogi 7KDD i kończy się placem do zawracania.								
15	25.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 54/5, 54/7 obr. Zalesie	<b>7KDD (obecnie 3KDD)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie braku zgody na zaprojektowanie drogi 7KDD pomiędzy działkami 54/8 i 54/7, które stanowią jedno gospodarstwo.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmienia się przebieg drogi 7KDD i kończy się placem do zawracania.								
16	25.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 468 obr. Wojcieszyn	<b>14KDD (obecnie 10KDD)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie zwężenia drogi 14KDD do 8 m.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona – pozostawia się szerokość drogi 14KDD jako kontynuacji poprzecznego układu komunikacyjnego.								



		<p><b>Uzasadnienie:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wydzielenie dróg 12 i 13KDD odbywać będzie się niezależnie od ustalonego w projekcie planu normatywy działek 1000 m2. Działki 71/3 i 70/3 po wydzieleniu dróg 12 i 13KDD będą posiadały łączną powierzchnię ok. 1750 m2. Działki ew. nr 71/3 i 70/3 w części objętej przedmiotowym planem miejscowym posiadają łączną powierzchnię 1975 m2. Nawet w przypadku rezygnacji z projektowania dróg 12KDD i 13KDD podział ww. działek na 2 po 1000 m2 byłby niemożliwy.</li> <li>2. Procedura planistyczna wynikająca z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje wystawiania pisemnych potwierdzeń w zakresie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.</li> </ol>							
22	27.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 66/6, 66/7, 55 obr. Wojcieszyn	<b>3KDD (obecnie brak), 5KDD (obecnie brak), 7KDD (obecnie 3KDD)</b>				
		<b>Treść uwagi:</b> Poprowadzenie dróg 3KDD, 5KDD i 7KDD przy ropociągu naftowym.					+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Zmienia się przebieg drogi 7KDD i kończy się placem do zawracania, ale nie prowadzi się jej wzdłuż rurociągu naftowego.							
23	27.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 116/15 obr. Wojcieszyn	<b>14KDD (obecnie 10KDD), 2ZP, 14MN (obecnie 11MNW)</b>				
		<b>Treść uwagi:</b>							
		1. Uwaga w zakresie przesunięcia drogi 14KDD na północ najbliższej rurociągu naftowego oraz likwidacji terenu 2ZP.					+		+
		2. Uwaga w zakresie przesunięcia drogi 14KDD na południową granicę działki ew. nr 116/15 obr. Wojcieszyn oraz likwidacji terenu 2ZP.					+		+
		3. Uwaga w zakresie objęcia całej działki ew. nr 116/15 obr. Wojcieszyn jako działki budowlanej.					+		+
		<b>Uzasadnienie:</b>							
		1. Uwaga nieuwzględniona. Pozostawia się teren 2ZP jako element zorganizowanej przestrzeni służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkańców. Pozostawia się przebieg drogi 14KDD ze względu na jej dalszy przebieg.							
		2. Uwaga nieuwzględniona. Pozostawia się teren 2ZP jako element zorganizowanej przestrzeni służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkańców. Pozostawia się przebieg drogi 14KDD ze względu na istniejące zagospodarowanie nieruchomości.							
		3. Uwaga nieuwzględniona. Pozostawia się teren 2ZP jako element zorganizowanej przestrzeni służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkańców. Pozostawia się przebieg drogi 14KDD ze względu na istniejące zagospodarowanie nieruchomości.							
24	27.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 51 obr. Zalesie	<b>7KDD (obecnie 3KDD)</b>				
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie przesunięcia drogi 7KDD na północ wzdłuż rurociągu naftowego.					+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Zmienia się przebieg drogi 7KDD i kończy się placem do zawracania, ale nie prowadzi się jej wzdłuż rurociągu naftowego.							

25	27.03.2024	<b>osoby fizyczne</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 70/4, 71/4 obr. Wojcieszyn	<b>13KDD (obecnie 9KDD)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie nie wyrażenia zgody na odstąpienie działki zlokalizowanej przy ulicy Trakt Królewski 86 na budowę drogi gminnej 13KDD.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Droga 13KDD zapewnia docelowe połączenia komunikacyjne północ-południe, a jej lokalizacji wynika z przyjętego w projekcie planu rytmu wyznaczania dróg pionowych co ok. 400 m. Szerokość działki 72/2 (6 m) utrudnia jej zagospodarowanie na cele budowlane i predysponuje ją jednocześnie do pełnienia funkcji drogowej. Poszerzenie drogi jest konieczne z punktu widzenia zapewnienia drodze 13KDD odpowiedniego przekroju, z zaprojektowanie poszerzeń w sposób symetryczny jest rozwiązaniem sprawiedliwym z punktu widzenia uwzględniania w planowaniu przestrzennym prawa własności.								
26	28.03.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 42/2 obr. Wojcieszyn	<b>12KDD (obecnie 8KDD)</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie przeniesienia drogi 12KDD poza obręb działki ew. nr 42/2 obr. Wojcieszyn.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Nie ma możliwości zlikwidowania drogi na działce 42/2 ze względu na istniejące zagospodarowanie oraz parcelację gruntów.								
27	23.05.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn	<b>9KDD</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie sprzeciwu wobec przeznaczenia działki ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn pod drogę oraz zmianę przeznaczenia pod teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub usługowej.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Droga 9KDD zapewnia docelowe połączenia komunikacyjne północ-południe, a jej lokalizacja wynika z przyjętego w projekcie planu rytmu wyznaczania dróg pionowych co ok. 400 m. Szerokość działki 72/2 (6 m) utrudnia jej zagospodarowanie na cele budowlane i predysponuje ją jednocześnie do pełnienia funkcji drogowej.								
28	23.05.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn	<b>9KDD</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie sprzeciwu wobec przeznaczenia działki ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn pod drogę oraz zmianę przeznaczenia pod teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub usługowej.						+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Droga 9KDD zapewnia docelowe połączenia komunikacyjne północ-południe, a jej lokalizacja wynika z przyjętego w projekcie planu rytmu wyznaczania dróg pionowych co ok. 400 m. Szerokość działki 72/2 (6 m) utrudnia jej zagospodarowanie na cele budowlane i predysponuje ją jednocześnie do pełnienia funkcji drogowej.								
29	23.05.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn	<b>9KDD</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie sprzeciwu wobec przeznaczenia działki ew. nr 72/2 obr. Wojcieszyn pod drogę oraz zmianę przeznaczenia pod teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub usługowej.						+		+

		<p><b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Droga 9KDD zapewnia docelowe połączenia komunikacyjne północ-południe, a jej lokalizacja wynika z przyjętego w projekcie planu rytmu wyznaczania dróg pionowych co ok. 400 m. Szerokość działki 72/2 (6 m) utrudnia jej zagospodarowanie na cele budowlane i predysponuje ją jednocześnie do pełnienia funkcji drogowej.</p>								
30	12.06.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 107/13 obr. Wojcieszyn	<b>12MNW</b>					
		<p><b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie umożliwienia lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działce ew. nr 107/13 obr. Wojcieszyn.</p>						+		+
		<p><b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na obszarach, na których nie była ona do tej pory dopuszczona zostało wykluczone na podstawie uwzględnienia uwag mieszkańców z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w celu przeciwdziałania nadmiernej intensyfikacji zabudowy obszaru objętego projektem planu.</p>								
31	01.07.2024	<b>osoby fizyczne</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 42 obr. Zalesie	<b>4KDD</b>					
		<p><b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie usunięcia drogi 4KDD na działce ew. nr 42 obr. Zalesie z projektu planu.</p>						+		+
		<p><b>Uzasadnienie:</b> Pozostawia się drogę 4KDD jako istotną z punktu widzenia zapewnienia powiązań komunikacyjnych na kierunku północ-południe.</p>								
32	02.07.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 42 i 43 obr. Zalesie	<b>4KDD</b>					
		<p><b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie usunięcia drogi 4KDD na działce ew. nr 42 oraz drogi 3KDD na dz. ew. nr 43 obr. Zalesie z projektu planu.</p>						+		+
		<p><b>Uzasadnienie:</b> Pozostawia się drogi 3KDD i 4KDD jako istotne z punktu widzenia zapewnienia powiązań komunikacyjnych na kierunku północ-południe oraz obsługi nieruchomości położonych na zachód od drogi 4KDD.</p>								
33	02.07.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 38 obr. Zalesie	<b>5KDD</b>					
		<p><b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie braku wyrażenia zgody na przeprowadzenie drogi 5KDD wszerz działki składających uwagę. Zdaniem składających do tego celu powinna służyć Borowa Droga.</p>						+		+
		<p><b>Uzasadnienie:</b> Pozostawia się drogę 5KDD. Ulica Borowa Droga jest wąska i nienadająca się do prowadzenia ruchu samochodów. Projekt planu zakłada wyznaczenie układu komunikacyjnego mającego przejąć także funkcje Borowej Drogi.</p>								
34	03.07.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	7KDD	<b>7KDD</b>					
		<p><b>Treść uwagi:</b> Zaplanowana droga 7KDD jest zlokalizowana w bliskiej odległości od „Borowej Drogi”, a która miała być remontowana. Borowa Droga jest wystarczającym szlakiem komunikacyjnym do terenów objętych planem. Tereny otaczające rurociąg oraz z projektowanej drogi 7KDD</p>						+		+

		spowoduje wyłączenie sporych obszarów z użytkowania.							
		<b>Uzasadnienie:</b> Pozostawia się drogę 7KDD – istniejąca ulica Sielska. Ulica Borowa Droga jest wąska i nienadająca się do prowadzenia ruchu samochodów. Projekt planu zakłada wyznaczenie układu komunikacyjnego mającego przejąć także funkcje Borowej Drogi.							
35	03.07.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 40 obr. Zalesie	<b>5KDD</b>				
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie braku wyrażenia zgody na przeprowadzenie drogi 5KDD wszerz działki składających uwagę. Zdaniem składających do tego celu powinna służyć Borowa Droga.					+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Pozostawia się drogę 5KDD. Ulica Borowa Droga jest wąska i nienadająca się do prowadzenia ruchu samochodów. Projekt planu zakłada wyznaczenie układu komunikacyjnego mającego przejąć także funkcje Borowej Drogi.							
36	03.07.2024	<b>osoby fizyczne</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 148/2 obr. Wojcieszyn	<b>13MNW, 16MN-U, 17MN-U</b>				
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie zaprojektowania drogi dojazdowej umożliwiającej obsługę komunikacyjną północnej części działki ew. nr 148/2 obr. Wojcieszyn.					+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Zaprojektowanie ślepo zakończonej drogi do działki ew. nr 148/2 nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego, koszty takiego przedsięwzięcia są niewspółmiernie do potencjalnych dochodów dla budżetu gminy.							
37	03.07.2024	<b>osoby fizyczne</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 148/2, 146/20 obr. Wojcieszyn	<b>13MNW, 16MN-U, 17MN-U</b>				
		<b>Treść uwagi:</b> 1. Uwaga w zakresie zaprojektowania drogi dojazdowej umożliwiającej obsługę komunikacyjną północnej części działki ew. nr 148/2 obr. Wojcieszyn. 2. Uwaga w zakresie ujawnienia na projekcie planu działki ew. nr 146/20 oraz zaprojektowania na niej gminnej drogi dojazdowej.					+		+
							+		+
		<b>Uzasadnienie:</b> 1. Uwaga nieuwzględniona. Zaprojektowanie ślepo zakończonej drogi do działki ew. nr 148/2 nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego, koszty takiego przedsięwzięcia są niewspółmiernie do potencjalnych dochodów dla budżetu gminy. 2. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Sugerowana droga na dz. ew. nr 146/20 byłaby położona zbyt blisko projektowanej drogi 11KDD, co również nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego.							
38	03.07.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 148/2 obr. Wojcieszyn	<b>13MNW, 16MN-U</b>				
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie zaprojektowania drogi dojazdowej umożliwiającej obsługę komunikacyjną północnej części działki ew. nr 148/2 obr. Wojcieszyn zgodnie z załączonym szkicem analogicznie do innych ślepo zakończonych dróg wyznaczonych w projekcie planu - 3 KDD i 6KDD.					+		+

		<p><b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Zaprojektowanie ślepo zakończonej drogi do działki ew. nr 148/2 nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego, koszty takiego przedsięwzięcia są niewspółmiernie do potencjalnych dochodów dla budżetu gminy. Wspomniane w uwadze drogi 3KDD i 6KDD będą zapewniały dojazd do o wiele większej liczby działek dlatego ich realizacja jest bardziej uzasadniona. Drogi 3KDD i 6KDD stanowią ponadto alternatywę dla ulicy Borowa Droga.</p>								
39	03.07.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 49 obr. Zalesie	<b>3KDD, 2KDD, 4MNW</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie połączenia drogi 3KDD z drogą 2KDD.						+		+
		<p><b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Zrezygnowano z połączenia dróg 3KDD i 2KDD na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu ze względu na konflikt z istniejącym zagospodarowaniem terenu i liczne uwagi mieszkańców.</p>								
40	03.07.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 58 obr. Zalesie	<b>5MN-U, 3WS, 1ZP, KPP, U</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie braku zgody na zaproponowane rozwiązania przestrzenne i pozostawienie zagospodarowania w obecnym kształcie.						+		+
		<p><b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Na obszarze działki ew. nr 58 kreowana jest nowa lokalna przestrzeń sąsiedzka dla obecnych i przyszłych mieszkańców. Za jej położeniem przemawia m.in. centralna lokalizacja oraz wyróżniające walory krajobrazowe.</p>								
41	03.07.2024	<b>osoba fizyczna</b>	<b>j.n.</b>	dz. ew. nr 689, 688/4, 177/25, 177/17, 688/3 obr. Borzęcin Duży	<b>1KDD</b>					
		<b>Treść uwagi:</b> Uwaga w zakresie zaprojektowania drogi 1KDD. Zdaniem składającej uwagę pomiędzy ulicami Spacerową i Królewicza Jakuba powinny powstać 2 drogi publiczne zgodnie z ustalonym w projekcie planu rytmem wyznaczania dróg tj. co ok. 400 m.						+		+
		<p><b>Uzasadnienie:</b> Uwaga nieuwzględniona. Istniejące zagospodarowanie na obszarze pomiędzy ulicami Spacerową i Królewicza Jakuba uniemożliwia zaprojektowanie 2 dróg publicznych w odległościach co ok. 400 m.</p>								

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr VII/59/2024  
Rady Gminy Stare Babice  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – obszar na północ od ul. Trakt Królewski**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – obszar na północ od ul. Trakt Królewski.

**§ 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – obszar na północ od ul. Trakt Królewski, obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), 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.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.);
- 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 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 wieloletnich programach inwestycyjnych.

**§ 5.**

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/59/2024

Rady Gminy Stare Babice

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**