



## WÓJT GMINY STARE BABICE

### **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 I BLIZNE ŁASZCZYŃSKIEGO**

## TEKST PLANU

#### **OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI:**

#### GŁÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)

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

mgr inż. Monika Popławska (WA-441)

mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA- 421)

mgr inż. Natalia Brzostek

techn. arch. Urszula Oględzka

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów 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 2015 r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>1</sup>) w związku z art. 12 z ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, 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 i Blizne Łaszczyńskiego” zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”, następujące obszary, których granice wyznacza się na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000, a które przebiegają następująco:
  - 1) Obszar 1 – 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;

---

<sup>1</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015 r. poz. 443,774,1265,1338,1422,1593, 1777,1830,1890.

- 2) Obszar 2 – 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 - Koczargi Stare na obszarze ograniczonym następującymi granicami; od zachodu wzdłuż zachodniej granicy wsi Koczargi Stare, od północy wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 515, od wschodu wzdłuż wschodniej granicy szeregu działek ew. od nr 515 do nr 526, a od południa wzdłuż południowej granicy wsi Koczargi Stare,
- 4) Obszar 4 – 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;
- 5) Obszar 5 – 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; od północy: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 14 i działki ew. nr 156/13; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 169/10 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 i wschodniej granicy działki ew. nr 175/2 do jej południowego narożnika, następnie prostą linią od tego narożnika działki ew. nr 175/2, 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 – Stare Babice na obszarze działki ew. nr 424/9;
- 7) Obszar 9 – 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 – Latchorzew na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy wsi Latchorzew; od północy: wzdłuż północnej granicy działek ew. nr 1/1 i nr 1/2; ponownie od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy wsi Latchorzew; następnie ponownie od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 252/2 (ul. Hubala Dobrzańskiego); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy działek ew. nr 6/6, nr 6/14 i nr 14/1; od południa: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 99 (ul. Warszawska);
- 9) Obszar 11 – Lubiczów na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 1 (odcinek 250 m do północnej granicy wsi Lubiczów); od północy: wzdłuż północnej granicy wsi Lubiczów; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Lubiczów (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 13 – Blizne Łaszczyńskiego na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działek ew. nr 123/6, nr 123/1, nr 21 i nr 119; od północy: wzdłuż granicy działki ew. nr 101/4 (ul. Przechodnia) i północnej granicy działek ew. nr 133/3, nr 134/4, nr 138/2 i nr 141/2; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 141/2, a od południa: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 141/2, 140/1, 196/1 i 196/2 (ul. Graniczna);

- 11) Obszar 14 – 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 i nr 271/2 (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 : 1 000 – stanowiące następujące załączniki: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9 i nr 10;
    - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 11 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 12 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;
  - 5) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do przeniesienia i skablowania – obszar 1, 2, 10, 11;
  - 6) rowy melioracyjne do przebudowy lub skanalizowania 2, 5, 9, 11, 14;
  - 7) rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV – 1,2,9,10;
  - 8) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 9) 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 działania lotniczych urządzeń naziemnych ograniczenia dla wysokości obiektów, maksymalna wysokość obiektów budowlanych – obszar 4, 11, 14;
  - 8) granicę strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia – obszar 11;
  - 9) zabytek archeologiczny wpisany 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 14.
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 nieprzekraczalne nie dotyczą:
    - a) realizacji elementów termomodernizacji,
    - b) części podziemnych budynków,
    - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
    - d) obiektów małej architektury,
    - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
  - 3) **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 przesławy 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 m<sup>2</sup>; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
  - 13) **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;
  - 14) **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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN3**;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1/U2**;
  - 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2/U2**;
  - 7) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U2**;
  - 8) tereny usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
  - 9) tereny zieleni naturalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
  - 10) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
  - 11) 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;
  - 12) teren drogi dojazdowej - ciąg pieszo-jezdny – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**;
  - 13) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 14) teren parkingu przy cmentarzu – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/ZC**;
  - 15) tereny urządzeń odprowadzania ścieków – oznaczone na rysunku planu symbolem **IK**;
  - 16) 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**, tereny wód powierzchniowych **WS**, 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 dróg:
  - 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 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, 2KDD i 3KDD w Obszarze 5;
  - 6) oznaczonej symbolami: KDD ul. Mizikowskiego w Obszarze 7;
  - 7) oznaczone symbolami: 1KDZ ul. Hubala Dobrzańskiego w Obszarze 9 i 2KDZ ul. Hubala Dobrzańskiego w Obszarze 10, 1KDD w Obszarze 9, 2KDD i 3KDD w Obszarze 9 i Obszarze 10;
  - 8) oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 3aKDD, 4KDD, 5KDD w Obszarze 11;
  - 9) oznaczone symbolami: KDL, 1KDD ul. Przechodnia, 2KDD ul. Graniczna w Obszarze 13;

- 10) oznaczone symbolami: 3KDL, 4KDL, 5KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL ul. Batalionów Chłopskich oraz 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, ul. Gościnną 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. Akacja 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 14), oznaczonej symbolem KDG oraz 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 wraz z terenem KDS(IT) i terenami 6KDL i 7KDL (w Obszarze 14) oraz określa się jej linie rozgraniczające jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonej w ostatecznej decyzji o lokalizacji drogi krajowej.

## 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 uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od rowów 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  $\varnothing$  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 stawów i otwartych rowów melioracyjnych bliżej niż 1,5 m od górnej skarpy ich brzegów,
  - c) wzdłuż dróg KD, KDW lub dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych,
  - d) nakazuje się odsunięcie ogrodzeń od gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na



- e) 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 urządzony 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 5 m na 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDW oraz nie mniejszego niż 5 m na 5 m wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się łączną powierzchnię informacyjną na działce budowlanej do 30 m<sup>2</sup>,
  - e) zakazuje się stosowania urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu,
  - f) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równolegle do elementów istniejącego zagospodarowania, takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
- 4) ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji i dachów:
- a) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości,
  - b) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak: kamienia o jasnych odcieniach, cegły klinkierowej lub silikatowej, drewna, stali nierdzewnej lub nie barwionego szkła,
  - c) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 5) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figury, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
  - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

### Rozdział 3.

#### Zasady ochrony środowiska i przyrody

##### § 8.

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

- 1) w obejmującej 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) Obszary 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 stawów 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 i 11 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) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 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;
  - 10) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN1, MN2, MN3, MN1/U2, MN2/U2 oraz MNU, 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 (w szczególności należy sytuować ekrany akustyczne w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu);
  - 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), 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 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 i 11 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, 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) w obszarach 11, 13, 14 znajdujących się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Chopina w Warszawie oraz w obszarach 9, 10, 11, 13 i 14 znajdujących się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Warszawa – Babice: obowiązują ograniczenia wysokości obiektów, w tym urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, a także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 9) w obszarze 11 wyznacza się granicę strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia, wymaganą odległość sytuowania budynków i sadzenia drzew od gazociągu średniego  $\varnothing$  400 mm, która wynosi 4 m;
- 10) wszystkie obszary planu znajdują się w zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa cywilnego;
- 11) w zakresie usług handlu ustala się:
  - a) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
  - b) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się realizację usług handlu do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale bez stacji paliw.

## Rozdział 6.

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

#### **§ 11.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

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

- b) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompownie),
  - c) istniejące w obszarze planu kanały ściekowe i przyłącza do sieci oraz przepompownie podlegają zachowaniu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
  - d) ścieki wprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakaz odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg KDS, KDG poprzez zbiorniki retencyjno - odparowywalne,
  - 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 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 kablów 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 ciepłą:
  - a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni) na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych (za wyjątkiem biomasy),
  - c) wykluczenie kominków jako podstawowego źródła ciepła,
  - d) dopuszczenie wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych:
  - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

## Rozdział 7.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

#### § 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
  - 1) ustala się **układ dróg/ulic publicznych** wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obejmujących tereny ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KD;
  - 2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW i teren 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 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),
      - projektowana 3KDZ (Paszkwianka) (w Obszarze 9 i 10),
    - c) ulice lokalne KDL:
      - KDL (w Obszarze 1),
      - ul. Trakt Królewski 1aKDL, 1bKDL, 1cKDL, ul. Wspólna 2KDL (nr 01526 w Obszarze 2),
      - ul. Górki KDL (w Obszarze 3),
      - KDL (w Obszarze 4),
      - 1KDL, 2KDL (w Obszarze 5),
      - KDL (w obszarze 11),
      - 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, 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);
  - 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 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy,
    - d) handel ekspozycyjny – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i jedno miejsce na autokar na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na autokar,
    - e) hurtownie – 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - f) tymczasowe obiekty budowlane – 2 miejsca do parkowania na obiekt,
    - g) hotel – 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i miejsca na autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - h) gastronomia – 30 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
    - i) usługi oświaty – 5 miejsc do parkowania na obiekt przedszkolny i 10 miejsc na obiekt szkolny,
    - j) obiekty biurowo-administracyjne – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - k) usługi zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na gabinet,
    - l) usługi sportu i rekreacji – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
    - m) obiekty produkcji, składy i magazyny – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
    - n) dla obiektów i urzędzeń 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.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN2, 2MN2, 3MN2 i 4MN2**, ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 2;
- 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.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 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 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 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. 4 pkt 1;



- 7) 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:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 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.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) w terenie 1MN2 i 4MN2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
  - 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4.
6. **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.
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 średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

#### **§ 14.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu **1MN2/U2 i 2MN2/U2**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 2;
  - 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.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) na działce budowlanej:
    - a) dopuszcza się jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu usługowym,
    - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych,
    - c) dopuszcza się budynki usług bez zabudowy mieszkaniowej;
  - 3) dopuszcza się realizację usług handlu do 200 m<sup>2</sup> 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 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. 4 pkt 1;
  - 7) 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: – 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 12 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
5. **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/U2 i 2MN2/U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
  - 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4.
6. **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.

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 średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

#### **§ 15.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu **3MN2/U2 i 4MN2/U2**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 2;
  - 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.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 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 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego; dopuszcza się realizację usług handlu w oddzielnych budynkach do 100 m<sup>2</sup> 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: 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) 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. 4 pkt 1;
  - 7) 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:
    - 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 – 1000 m<sup>2</sup>,
    - 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 – 1000 m<sup>2</sup>,
    - c) z usługami – 1000m<sup>2</sup>;
  - 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 12 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 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.
- 5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4;
  - 3) w terenie 3MN2/U2 wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.
- 6. 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.
- 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 średniego napięcia 15kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a.

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

#### **§ 16.**

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

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 2;
  - 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### **§ 17.**

Dla części terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 2;
  - 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 1x2 – 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.
3. **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.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **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.
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%.**

### **§ 18.**

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, i 3KDW**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 2;
  - 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.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, 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%.**

## Rozdział 2.

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 2 (Wojcieszyn)**

### **§ 19.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2, 5MN2, 6MN2, 7MN2, 8MN2, 9MN2** położonych w strefie zwykłej lub w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
  - 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 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 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 3,
    - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
  - 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania 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:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 18 m,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 13 m,
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) w terenach 2MN2, 6MN2, 8MN2 i 9MN2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
  - 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4;
  - 4) w terenie 6MN2, 7MN2 i 8MN2 wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.
6. **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.
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. 3;
  - 3) 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 10%.**

## **§ 20.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonych na rysunku planu **1MNU, 2MNU, 3MNU**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych i zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 2;
  - 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.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

wyznacza się na terenie 2MNU strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-64/12 obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.
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 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego; dopuszcza się realizację usług handlu w oddzielnych budynkach do 100 m<sup>2</sup> 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. 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, z usługami lub bez usług – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami lub bez usług – 800 m<sup>2</sup>,
    - c) dla budynków tylko z usługami – 800 m<sup>2</sup>;
  - 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.
- 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.
- 7. 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.

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.
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%.**

#### **§ 21.**

Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS** położonych w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów melioracyjny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.
3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony dróg 2KDL, 1KDD, 4KDD, 1KDW, 2KDW, i 4KDW oraz przez przyległe tereny MN2.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### **§ 22.**

Dla terenu urządzeń odprowadzania ścieków, położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IK**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia odprowadzania ścieków – przepompownia;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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 – 150m<sup>2</sup>;
    - 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 4KDW.
  7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
  8. **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.
  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.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1aKDL, 1bKDL, 1cKDL odcinki ul. Trakt Królewski oraz 2KDL – ul. Wspólna**, położonych częściowo w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleni urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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 8,5 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

### § 24.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** położonych częściowo w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

**1. przeznaczenie terenu:**

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

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt1 i pkt 2;
- 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;
- 3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się miejsca do parkowania i pasy rowerowe;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 9) w terenie 1KDD i 4KDD planowana napowietrzna lub skablowana linia średniego napięcia 15 kV.

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

wyznacza się na części terenu drogi 3KDD strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego AZP 56-64/12 obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

**4. 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, 4KDD, 5KDD 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%.**

## **§ 25.**

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**, położonych w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

**1. przeznaczenie terenu:**

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

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt1 i pkt 2;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi 1KDW – 5 m,
  - b) dla drogi 2KDW – 8 m z placem do zawracania,

- c) dla drogi 3KDW – 7,5 m,
  - d) dla drogi 4KDW – zmienna od 8 m do 17,5 m,
  - e) dla drogi 5KDW – 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 4KDW, 5KDW wyznacza się napowietrzna linię średniego napięcia 15kV do przeniesienia i skablowania.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych: na części drogi 4KDW i na drodze 5KDW obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
    - 2) w drodze 4KKW wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.
  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 3.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 3 (Koczargi Stare)

##### § 26.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu **1MN2, 2MN2** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 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 m<sup>2</sup>

- powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 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 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;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
  - 7) 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:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 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.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4.
6. **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.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

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

#### **§ 27.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu **3MN2** ustala się:

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

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

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
- 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.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 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 usługowych,
    - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
  - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,

- h) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42°; 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. 4 pkt 1;
- 7) 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:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 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.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4.
- 6. 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.
- 7. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
- 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
- 9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

## § 28.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu **MN2/U2**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
- 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego; dopuszcza się realizację usług handlu w oddzielnych budynkach do 50 m<sup>2</sup> 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 połąci 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. 4 pkt 1;
  - 7) 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:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z budynkiem z usługami lub bez budynku z usługami – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 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.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenach zmeliorowanych/ zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4.
6. **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.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

## § 29.

Dla części terenu drogi publicznej klasy lokalnej, położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** (ul. Górki), ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

### **§ 30.**

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

### **§ 31.**

Dla terenu drogi wewnętrznej, położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8; w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### Rozdział 4.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 4 (Koczargi Stare)

#### § 32.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2 i 5MN2, 6MN2** położonych w strefie zwykłej i ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

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

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
- 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.

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

wyznacza się na terenie 1MN2 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-64/48, a w terenie 2MN2 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-64/45 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 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 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;
  - 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 – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 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. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
obowiązują ustalenia § 10 pkt 4.
7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg: KDZ, KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 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 określane w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.
8. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**  
odpowiednio zgodnie z § 11.
9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
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%.**

### § 33.

Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS i 3WS** położonych w strefie zwykłej i ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów melioracyjny „Struga”;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio

- według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.
3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna, odpowiednio przez przyległe tereny Z i MN2.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### § 34.

Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z, 2Z, 3Z, 4Z i 5Z** położonych w strefie zwykłej i ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna stanowiąca obudowę biologiczną rowu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.
3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony dróg 3KDW i KDP oraz przez przyległe tereny MN2.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### § 35.

Dla terenu części drogi publicznej klasy zbiorczej ul. Akacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** (nr 4125W ul. Akacyjna), położonego w strefie zwykłej i ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
- 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.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
- 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

### § 36.

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** położonego w strefie zwykłej i ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

### § 37.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD**, **2KDD** położonych w strefie zwykłej i ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

### **§ 38.**

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP** położonego w strefie zwykłej i ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej - ciąg pieszo - jezdny;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

### **§ 39.**

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW**, położonych w strefie zwykłej i ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) dla drogi 1KDW 6 m z placem do zawracania,
    - b) dla drogi 2KDW zmienna od 8,5 m do 9 m,
    - c) dla drogi 3KDW ul. Magnolii 5 m z placem do zawracania,
    - d) dla drogi 4KDW zmienna od 6,7 m do 8 m,
    - e) dla drogi 5KDW – 5m do 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.



## Rozdział 5.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 5 (Lipków)

#### § 40.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2, 4aMN2, 5MN2, 6MN2, 7MN2, 8MN2, 9MN2, 10MN2, 11MN2** położonych w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
- 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.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 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 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;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
  - 7) 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:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 18 m,
    - b) 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.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) w terenie 11MN2 wyznacza się rów melioracyjny do skanalizowania;
  - 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i pkt 6.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z przyległych dróg: KDZ ul. Mościckiego i ul. Jakubowicza, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 5KDW, 5aKDW, 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.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - 2) w terenie 11MN2 do czasu skanalizowania rowu melioracyjnego ustala się odsunięcie zabudowy na odległość minimum 3 m od górnej skarpy brzegu tego rowu.
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%.**

#### § 41.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN3, 2MN3, 3MN3, 4MN3, 5MN3, 6MN3 i 7MN3** położonych w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

- 1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.
- 2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;

- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN3 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN3 usług oświaty, w tym przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3. Zasady ochrony 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 budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
    - 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 50m<sup>2</sup> 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 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. 4 pkt 1;
  - 6) 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 – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 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.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenach zmeliorowanych / zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) w terenie 5MN3 i 6MN3 rów melioracyjny do skanalizowania;
  - 3) w terenie 6MN3 do czasu skanalizowania rowu melioracyjnego ustala się odsunięcie zabudowy na odległość minimum 3 m od górnej skarpy brzegu tego rowu;
  - 4) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i pkt 6.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 1KDL, 2KDL, 2KDD, 3KDD, 5aKDW, 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.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
  - 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - 2) w terenie 5MN3 i 6MN3 do czasu skanalizowania rowu melioracyjnego ustala się odsunięcie zabudowy na odległość minimum 3 m od górnej skarpy brzegu tego rowu.
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%.**

#### **§ 42.**

Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – staw.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.
3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna, odpowiednio przez przyległy teren 11MN2 i 6MN3.
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%.**

#### **§ 43.**

Dla terenów drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** i **2KDZ** położonej w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych (teren 2KDZ) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**  
odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
nie określa się.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### **§ 44.**

Dla terenu dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL** i **2KDL**, położonych w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**  
odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
nie określa się.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### **§ 45.**

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** położonych w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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 2KDD zmienna od 9 m do 12,3 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - c) 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.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych (teren 2KDD i 3KDD) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
  5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** 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%.**

#### § 46.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 5aKDW, 6KDW**, położonych w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzone;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
  - 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 5 m z placem do zawracania,
    - c) dla drogi 3KDW zmienna od 7 m do 12 m,
    - d) dla drogi 4KDW 5,7 m,
    - e) dla drogi 5KDW zmienna 5 m do 7 m,
    - f) dla drogi 5aKDW 5 m,
    - g) 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.
3. **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.
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 6.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 7 (Stare Babice)**

#### **§ 47.**

Dla części terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** położonego w strefie zwykłej i ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 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.

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8 pkt 1 i pkt 2;
- 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.

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

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

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

#### **§ 48.**

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**, położonego w strefie zwykłej i ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

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

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8, w tym § 8 pkt 1 i pkt 2;
- 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.

3. **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.

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 7

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

#### § 49.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

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

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym dla Obszaru 9 § 8 pkt 2;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN1 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN1 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. **Zasady ochrony 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 20 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. 4 pkt 1;
- 7) 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:
    - 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, 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;
  - 5) w terenie 7MN1 wyznacza się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**  
wyznacza się na terenie 7MN1 i 8MN1 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/1 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.
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 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.
7. **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.
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) 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. 3;

- 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%.**

### **§ 50.**

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

**1. Przeznaczenie terenu:**

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

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

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

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 20 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. 4 pkt 1;
- 7) 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:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>,
    - c) z zabudową usługową – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny 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 jednorodzinny 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.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**  
wyznacza się na terenie 2MNU strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/1 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.
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 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.
7. **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.
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 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%.**

## § 51.

Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U2, 2U2, 3U2, 4U2, 5U2, 6U2 i 7U2**, ustala się:

### 1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, drogi wewnętrzne.

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

ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym dla Obszaru 9 § 8 pkt 2.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na działce budowlanej:
  - a) ustala się budynki usług,
  - b) dopuszcza się wbudowany lokal mieszkalny,
  - c) 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 20 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. 4 pkt 1;
- 6) 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: usługi oraz usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym lub bez wbudowanego lokalu mieszkalnego – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi oraz z wbudowanym lokalem mieszkalnym lub bez wbudowanego lokalu mieszkalnego – 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. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) wyznacza się na terenie 1U2 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/3 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;
- 2) wyznacza się na terenie 7U2 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku

archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 56-65/1 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

6. **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.
7. **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.
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 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.
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%.**

#### **§ 52.**

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

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów melioracyjny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.
3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony drogi 1KDD oraz przez przyległe tereny MN1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### **§ 53.**

Dla terenu parkingu przy cmentarzu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS/ZC**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu publicznego;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zielen urządzona, kiosk, portiernia.
2. **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, w tym § 8 pkt 2;
  - 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 połączy 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.
3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 10 m<sup>2</sup>;
  - 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.
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) teren w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza obowiązują ustalenia § 10 pkt 3;
  - 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6, pkt 8.
5. **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.
6. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
7. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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%.**

#### **§ 54.**

Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ, 2KDZ i 3KDZ**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zielen urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym dla Obszaru 9 § 8 pkt 2;
  - 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.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.
  4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
  5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
    - 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.
  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%.**

#### § 55.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD i 3KDD**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8, w tym dla Obszaru 9 § 8 pkt 2;
  - 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 1x 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.
3. **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 do skanalizowania;
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%.**

## § 56.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8, w tym dla Obszaru 9 § 8 pkt 2;
  - 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.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

wyznacza się na części terenu drogi 4KDW strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego o AZP 56-65/1 obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.
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 8

### Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 11 (Lubiczów)

## § 57.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, usługi w oddzielnych budynkach, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN1 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN1 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.



**3. Zasady ochrony 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 15 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. 4 pkt 1;
- 7) 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:
  - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
  - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

5. **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 8MN1 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 i pkt 9;
  - 4) w terenie 7MN1 wyznacza się rów melioracyjny do skanalizowania;
  - 5) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.
6. **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, 4KDD,
    - h) teren 8MN1 z 5KDD, 2KDW i 4KDD,
    - i) teren 9MN1 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.
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. 3;
  - 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.
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%.**

#### **§ 58.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2 i 5MN2**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się 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.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) na działce budowlanej:
    - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
    - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
  - 4) 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 15 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. 4 pkt 1;
  - 6) 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:
    - 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 – 1000 m<sup>2</sup>,
    - 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 – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 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;
5. **Szczególne 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.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:
    - a) teren 1MN2 z 2KDD 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 3KDW i KDL;
  - 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.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **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 średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a;
  - 3) do czasu realizacji drogi KDL, na terenie 5MN2 pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tej drogi, 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%.**

#### **§ 59.**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego na rysunku planu **MN1/U2**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących i usługowa;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się 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.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) na działce budowlanej:
    - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
    - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
    - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup>

- powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) 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 15 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. 4 pkt 1;
  - 6) 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: dla budynku mieszkalnego jednorodzinного wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: dla budynku mieszkalnego jednorodzinного 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.
5. **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.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**  
obsługa komunikacyjna z drogi 5KDD.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**  
odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

## **§ 60.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonych na rysunku planu **1aMNU, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;

- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MNU do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - 3) w przypadku lokalizacji na terenach MNU usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 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 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
  - 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy 15 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. 4 pkt 1;
  - 7) 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:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>,

- c) z budynkiem tylko z usługami – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
  - b) z budynkiem mieszkalnym 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,
  - 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:**
  - 1) w terenach 1aMNU i 1MNU, na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) w terenach 5MNU obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
  - 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8.
- 6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:
    - a) teren 1aMNU z ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu, z 1KDD i z ul. Willowej 1KDW,
    - b) teren 1MNU z ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu, z 1KDD, 2KDD i ul. Willowej 1KDW,
    - c) teren 2MNU z ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu i z 2KDD, 3KDD i 4KDD,
    - d) teren 3MNU z ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu, z 4KDD i 2KDW,
    - e) teren 4MNU z ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu, 2KDW,
    - f) teren 5MNU z ul. Warszawskiej przyległej do obszaru planu, KDL 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.
- 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. 3;
  - 3) do czasu przeniesienia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a;
  - 4) do czasu realizacji drogi KDL, na terenie 6MNU, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tej drogi, 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%.**

## § 61.

Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U2, 2U2 i 3U2**, ustala się:

- 1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**  
ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) na działce budowlanej:
    - a) ustala się budynki usług,
    - b) na działce budowlanej dopuszcza się wbudowany lokal mieszkalny,
    - c) 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 15 m, w tym:
      - 12 m dla budynków usługowych,
      - 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. 4 pkt 1;
  - 6) 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: usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 12 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
5. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) w terenach 2U2 i 3U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
  - 2) w terenach 1U2, 2U2 i 3U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8;
  - 3) w terenie 2U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 9.
6. **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 5KDD,
    - c) teren 3U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej, 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.
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 10%.**

## § 62.

Dla terenów urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1IK** i **2IK**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia odprowadzania ścieków – przepompownia;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
      - 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.
3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki – 150 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°- 120°.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

obsługa komunikacyjna odpowiednio, z drogi:

  - a) teren 1IK z drogi 2KDD,
  - b) teren 2IK z dróg 3KDW i KDL.
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 realizacji drogi KDL, na terenie 2IK, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tej drogi, dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.
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%.**

#### **§ 63.**

Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 4aWS, 4bWS, 4cWS, 5WS, 6WS i 7WS**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów melioracyjny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

w terenie 7WS obowiązują ustalenia § 10 pkt 9.
4. **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.
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%.**

#### **§ 64.**

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

odpowiednio zgodnie z § 11.

4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### **§ 65.**

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) dla drogi 1KDD – 10 m z placem do zawracania,
    - b) dla drogi 2KDD – zmienna od 6,6 m do 10 m,
    - c) dla drogi 3KDD – zmienna od 8,5 m do 12 m,
    - d) dla drogi 3aKDD – 8m,
    - e) dla drogi 4KDD – zmienna od 8 m do 10 m,
    - f) 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.
3. **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, 5 KDD wyznacza się rów melioracyjny do skanalizowania;
  - 3) w terenie 2KDD, 3KDD i 5KDD wskazują się rejon lokalizacji przeniesionej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
  - 4) w terenie 5KDD obowiązują ustalenia § 10 pkt 9;
  - 5) w terenie 2KDD, 4KDD, 5KDD obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **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.
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%.**

#### **§ 66.**

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW**, ustala się:

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

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) dla drogi 1KDW – zmienna od 5 m do 6 m,
    - b) dla drogi 2KDW – zmienna 9 m – z placem do zawracania,
  - 3) dla drogi 3KDW – zmienna 10,5m – 14,5 m,
  - 4) w drodze 3KDW nakazuję się skanalizowanie rowu melioracyjnego;
  - 5) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
  - 6) zakaz realizacji ogrodzeń oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 7) dopuszcza się miejsca do parkowania;
  - 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) w terenie 1KDW na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują ustalenia § 10 pkt 1;
  - 2) w terenie 2KDW obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.
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 15kV 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%.**

## Rozdział 9

### Ustalenia szczegółowe dla terenów w Obszarze 13 (Blizne Łaszczyńskiego)

#### § 67.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN1, 2MN1**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN1 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN1 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony 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 m<sup>2</sup>

- powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy 15 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. 4 pkt 1;
  - 7) 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:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 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.
- 5. 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.
- 6. 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.
- 7. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
- 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie

dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

### § 68.

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

1. **Przeznaczenie terenu:**

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

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

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

3. **Zasady ochrony 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, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach,
  - b) ustala się budynki usług jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 15 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) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
  - 7) 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:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) tylko z zabudową usługową – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
    - b) 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.
5. **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.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z dróg:
    - a) teren 1MN1/U2 z ul. Przechodniej 1KDD i 1KDW i 2KDW,
    - b) teren 2MN1/U2 z ul. Granicznej 2KDD i 1KDW;
  - 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.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**  
odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

#### **§ 69.**

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

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**  
ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) na działce budowlanej:
    - a) ustala się budynki z usługami,
    - b) na działce budowlanej dopuszcza się wbudowany lokal mieszkalny,
    - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych,

- d) na terenie 2U2 pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a południowo-wschodnią granicą obszaru planu oznacza się kierunki rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;
- 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 15 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: 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.
4. **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 – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7 i pkt 8.
6. **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, 1KDW 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.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**  
odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

## § 70.

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, droga rowerowa lub pas dla ruchu rowerowego, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**



- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu: szerokość - 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

### § 71.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD i 2KDD**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
  - 2) 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 10m,
    - 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.
3. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia § 10 pkt 5. i pkt 8
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%.**

### § 72.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW i 2KDW**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) dla drogi 1KDW – zmienna od 7 m do 9 m,
    - 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.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
obowiązują ustalenia § 10 pkt 5 i pkt 8.
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 10

### Ustalenia szczegółowe dla terenów w obszarze 14 (Blizne Łaszczyńskiego)

#### § 73.

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

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, usługi w oddzielnych budynkach, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN1 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN1 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
  - 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla wszystkich kondygnacji,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy 15 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) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
  - 7) 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:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny 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 jednorodzinny 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.
5. **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 5MN1 i 6MN1 obowiązują ustalenia § 10 pkt 7;
  - 3) na terenie 6MN1 obowiązują ustalenia § 10 pkt 10.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z dróg:
    - a) teren 1MN1 z 1KDL, 2KDL i 1 KDW,
    - b) teren 2MN1 z 2KDL, 1KDD i 1KDW,
    - c) teren 3MN1 z 1KDD i 2KDD,
    - d) teren 4MN1 z 5KDD,

- e) teren 5MN1 z 5KDD,
- f) teren 6MN1 z 11KDL, 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 określane w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.
- 7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
- 8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
  - 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - 2) 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.
- 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%.**

#### **§ 74.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych na rysunku planu **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU i 5MNU**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MNU do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;
  - 3) w przypadku lokalizacji na terenach MNU usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
  - 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w

- planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy 15 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. 4 pkt 1;
  - 7) 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:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 500 m<sup>2</sup>,
    - c) z budynkiem tylko z usługami - 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 18 m,
    - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, a także z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach – 13 m,
    - 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.
5. **Szczegółne 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 odpowiednio z dróg:
    - a) teren 1MNU z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej i drogi 1KDL, 1KDW,
    - b) teren 2MNU z drogi KDG - ul. Warszawskiej oraz dróg 1KDD i 1KDW,
    - c) teren 3MNU z drogi KDG - ul. Warszawskiej oraz dróg 1KDD i 2KDD,
    - d) teren 4MNU z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej oraz dróg 2KDD i 3KDD,
    - e) teren 5MNU 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.

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

#### **§ 75.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu **1MN1/U2, 2MN1/U2, 3MN1/U2, 4MN1/U2, 5MN1/U2, 6MN1/U2, 7MN1/U2, 8MN1/U2** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

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

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

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

**3. Zasady ochrony 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 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 15 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) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
- 7) 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:
    - 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 słąg w oddzielnych budynkach – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) tylko z zabudową usługową – 800 m<sup>2</sup>;
  - 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) 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.
- 5. 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, 5MN1/U2, 6MN1/U2, 7MN1/U2, 8MN1/U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 7;
  - 3) na terenach 6MN1/U2, 7MN1/U2 i 8MN1/U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 10.
- 6. 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. Gościnnej 4KDD i 8KDL,
    - d) teren 4MN1/U2 z ul. Gościnnej 4KDD, 8KDL i 9KDL,
    - e) teren 5MN1/U2 z ul. Gościnnej 4KDD i 5KDD,
    - f) teren 6MN1/U2 z ul. Gościnnej 4KDD, 9KDL i 10KDL,
    - g) teren 7MN1/U2 z ul. Batalionów Chłopskich 11KDL, ul. Gościnnej 4KDD,
    - h) teren 8MN1/U2 z ul. Batalionów Chłopskich 11KDL, 10KDL i ul. Gościnnej 4KDD;
  - 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) 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.
- 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%.**

Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U2, 2U2, 3U2, 4U2, 5U2, 6U2 i 7U2**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, drogi wewnętrzne.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) na działce budowlanej:
    - a) ustala się budynki usług,
    - b) na działce budowlanej dopuszcza się wbudowany lokal mieszkalny,
    - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla wszystkich kondygnacji,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy 15 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°; 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.
4. **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 – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi, a także usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
5. **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;
  - 3) na terenach 6U2 i 7U2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 10.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:
    - a) teren 1U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej i 1KDW,
    - b) teren 2U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej i 3KDD,
    - c) teren 3U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej i 4KDD (ul. Gościnną),
    - d) teren 4U2 z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej, 4KDD (ul. Gościnną) oraz 5KDD,
    - e) teren 5U2 z dróg 9KDL i 10KDL,
    - f) teren 6U2 z ul. Batalionów Chłopskich 11KDL, 10KDL i 3KDW,



- g) teren 7U2 z ul. Batalionów Chłopskich 11KDL 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:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

### § 77.

Dla terenów usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, 7UP, 8UP, 9UP i 10UP**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **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.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 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 20 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.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty

- infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenie 1UP, 2UP, 3UP skanalizowany rów melioracyjny;
  - 2) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4, pkt 6 i pkt 8;
  - 3) na terenach 5UP, 6UP, 7UP, 8UP, 9UP i 10UP obowiązują ustalenia § 10 pkt 7;
  - 4) na terenie 10UP obowiązują ustalenia § 10 pkt 10.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg:
    - a) teren 1UP z 2KDL, 2KDD i 3KDD,
    - b) teren 2UP z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej, drogi 2KDL, drogi 6KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS) i drogi 3KDD,
    - c) teren 3UP z przyległej do obszaru planu ul. Warszawskiej, z drogi 7KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS) i drogi 8 KDL,
    - d) teren 4UP z drogi 6KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS), z drogi 2KDL i 3KDL,
    - e) teren 5UP z drogi 7KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS), drogi 8KDL i 9KDL,
    - f) teren 6UP z drogi 6KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS), z drogi 3KDL i 4KDL,
    - g) teren 7UP z drogi 7KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS), z drogi 9KDL i 10KDL,
    - h) teren 8UP z 1KDL, 4KDL, 5KDL, z drogi 6 KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS) i z ul. Przemysłowej 2KDW,
    - i) teren 9UP z drogi 4KDL, 6KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS), z ul. Przemysłowej 2KDW,
    - j) teren 10UP z drogi 7KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS), z drogi 11KDL ul. Batalionów Chłopskich, 10KDL 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 określane w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - 2) 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. 3;
  - 3) do czasu realizacji drogi 1 KDL, na terenie 8UP pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tej drogi, dopuszcza się: tymczasowe miejsca do parkowania, niską zielenią urządzone, 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%.**

#### § 78.

Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS i 7WS**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów melioracyjny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio

- według § 8;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.
  3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony dróg: 1KDD, 2KDD, 3KDD, z drogi 6KDL i 7KDL (wybudowanych w liniach rozgraniczających drogi KDS) oraz przez przyległe tereny 1UP, 2UP i 3UP.
  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. Dla terenu obiektów obsługi drogi publicznej klasy ekspresowej KDS oznaczonego na rysunku planu **KDS(IT)**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekt obsługi drogi KDS ze zbiornikiem retencyjnym;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą.
2. **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.
3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony dróg: 7KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS) i 11KDL ul. Batalionów Chłopskich.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
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%.**

#### § 80.

Dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej E8 oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) w terenie KD-S 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 KD-S 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
  4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
  5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

### § 81.

Dla fragmentu terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** (nr 580 ul. Warszawska), ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) wyznacza się 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

### § 82.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 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 - zmienna od 12 m do 13m 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;
  - 8) w drodze 2KDL nakaz skanalizowania rowu melioracyjnego.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
  4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
  5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

### § 83.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **6KDL** i **7KDL**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 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.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) dla drogi 6KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS) - 12m,
    - b) dla drogi 7KDL (wybudowanej w liniach rozgraniczających drogi KDS) – 3,6 (w części południowej) - 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

### § 84.

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

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

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) dla drogi 1KDD – 5 m z placem do zawracania,
    - b) dla drogi 2KDD – 9,2 m z placem do zawracania,
    - c) dla drogi 3KDD – zmienna od 10 m do 14 m,
    - d) dla drogi 4KDD – ul. Gościńska od 10 m do 11 m z poszerzeniami,
    - e) dla drogi 5KDD – ul. Św. Mikołaja - 7m (część drogi w obszarze planu) i 10m z poszerzeniami;
  - 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.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### **§ 85.**

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW i 3KDW**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odpowiednio według § 8;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) dla drogi 1KDW – 5 m,
    - b) dla drogi 2KDW – ul. Przemysłowa 8 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 umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 6) dopuszcza się miejsca do parkowania;
  - 7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

#### **DZIAŁ IV**

## **Przepisy przejściowe i końcowe**

### **§ 86.**

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.

### **§ 87.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

### **§ 88.**

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