

Uchwała Nr
Rady Gminy Stare Babice
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), a także w związku z uchwałą Nr LIX/635/2023 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – obszar na północ od ul. Trakt Królewski, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/326/2006 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Stare Babice uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§1.

1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – obszar na północ od ul. Trakt Królewski, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) wymiary w metrach;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) lokalizacja rzędów drzew do zachowania lub nasadzeń;
 - 6) lokalizacja punktu charakterystycznego;
 - 7) obszar do specjalnego opracowania posadzki;
 - 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie

przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego;
 - 2) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** – jest to stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia w stosunku do budynku nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
 - 2) **dachu stromym** – jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w stosunku do budynku w przedziale 20° - 60°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania:

balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków takich jak schody zewnętrzne i rampy, wysunięte poza obrys budynku nie więcej niż 2 m, a także dociepleń ścian istniejących budynków;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
 - 5) **RAL** – należy przez to rozumieć system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
 - 6) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura, kancelarie, usługi hotelarskie, rzemiosło, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, opieki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z obiektami magazynowymi, pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności, chyba że z przepisów szczegółowych wynika inaczej.
2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
 - 3) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 4) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
 - 5) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**;
 - 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 7) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
 - 9) tereny komunikacji pieszej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**;
 - 10) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: drogi dojazdowej KDD, komunikacji pieszej KPP oraz zieleni urządzonej ZP.

§6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Określa się linie rozgraniczające terenów: drogi dojazdowej KDD, komunikacji pieszej KPP oraz zieleni urządzonej ZP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§7.

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

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

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

§8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) całość obszaru objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – częściowo w strefie zwykłej, a częściowo w strefie ochrony urbanistycznej – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) całość obszaru objętego planem znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 7) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;
- 8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu:
 - a) tereny MN do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MN-U do przeznaczonych pod tereny mieszkaniowo-usługowe, a w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,

- c) tereny US do przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 9) ustala się zachowanie z dopuszczeniem wymiany, uzupełnianie i nasadzenia rzędów drzew w lokalizacjach wskazanych na rysunku planu.

§9.

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

- 1) obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” oraz GWZP nr 2151 „Subniecka warszawska część centralna”) – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego obowiązują przepisy odrębne z zakresu rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych.

§10.

- 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji,
 - c) sieć gazowniczą, z dopuszczeniem stosowania zbiorników indywidualnych,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieci telekomunikacyjne;
 - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg.
- 2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm,
 - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych np. studni,
 - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
 - 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 75 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, to jest do ziemi, w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne i rowy odwadniające, a także drenaż lub deszczowe studnie chłonne,

- c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji,
 - c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąc dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:

z sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami odrębnymi dotyczącymi rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami dojazdowymi oraz bezpośrednio z ulicy Trakt Królewski;
- 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające przeznaczone pod komunikację drogową wewnętrzną KR dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - b) dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - c) usług sportu i rekreacji – 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych oraz 3 miejsca do parkowania na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,

- d) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 7) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15.

§12.

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§13.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-18MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - e) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na 4 m,
 - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, w tym: dla budynków mieszkalnych z dachem stromym: 10 m, dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim: 8 m, dla budynków gospodarczych i garaży z dachem stromym: 8 m, dla budynków gospodarczych i garaży z dachem płaskim: 6 m,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla terenów 1-3MN: 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej i 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej,
 - dla terenów 4-18MN: 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej i 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-2 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,

- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
 - dla terenów 1-3MN: 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej i 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej,
 - dla terenów 4-18MN: 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej i 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
 - 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. Trakt Królewski – poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-13MN-U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) ustala się usługi w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej,
 - d) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - e) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - f) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych na 4 m,
 - g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,

- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, w tym: dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem stromym: 10 m, dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim: 8 m, dla budynków gospodarczych i garaży z dachem stromym: 8 m, dla budynków gospodarczych i garaży z dachem płaskim: 6 m,
- h) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej z zabudową usługową lub bez,
 - 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej z zabudową usługową lub bez,
 - 1000 m² dla zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-3 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
 - 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej z zabudową usługową lub bez,
 - 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej z zabudową usługową lub bez,
 - 1000 m² dla zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
 - 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z usługami lub bez,
 - 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej z usługami lub bez,
 - 10 m dla zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. Trakt Królewski – poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§15.

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - b) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych na 4 m,
 - c) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym: dla budynków usługowych z dachem stromym: 12 m, dla budynków usługowych z dachem płaskim: 8 m, dla budynków gospodarczych i garaży z dachem stromym: 8 m, dla budynków gospodarczych i garaży z dachem płaskim: 6 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 16 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§16.

Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** usługi sportu i rekreacji;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - b) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych na 4 m,
 - c) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym: dla budynków usługowych z dachem stromym: 12 m, dla budynków usługowych z dachem płaskim: 8 m, dla budynków

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

- d) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 16 m,
- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD,
- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§17.

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

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

- 5) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§18.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-6WS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia wodne, przejścia i przejazdy;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zachowanie wód w formie rowów otwartych,
 - b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 m;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD oraz drogi publicznej ul. Trakt Królewski – poza obszarem planu;
- 5) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§19.

Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-16KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga dojazdowa;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi 1KDD: 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KDD: 10 m,
 - dla drogi 3KDD: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 4KDD: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 5KDD – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 6KDD – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 7KDD – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 8KDD – od 11,6 m do 11,8 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 9KDD – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 10KDD – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 11KDD – od 11,8 m do 13 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 12KDD – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 13KDD – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 14KDD – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 15KDD – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 16KDD – 11,9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;
- 4) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§20.

Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-2KR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** komunikacja drogowa wewnętrzna;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;
 - 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - terenu 1KR – 5 m,
 - terenu 2KR – od 5 m do 6 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość pasa ruchu: 2 m z dopuszczeniem korekt zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;
- 4) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§21.

Dla terenów komunikacji pieszej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3KPP** ustala się:

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

§22.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:** zieleń urządzonej;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** usługi sportu i rekreacji, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastruktura techniczna;
 - 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się realizację funkcji usług sportu i rekreacji w formie budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - b) zakazuje się wznoszenia budynków,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 200 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 10 m,

- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD;
- 6) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

§24.

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