

**UCHWAŁA NR XXIII/..... / 2020
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 2020 r.

w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Borzęcinie Dużym –kompleks 2

Na podstawie art. 104 ust. 1 i 2, art. 107 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65, 284, 782), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) - **Rada Gminy uchwala, co następuje**

§1. 1. Dokonuje się scalenia i podziału następujących nieruchomości gruntowych, położonych w obrębie Borzęcin Duży kompleks 2:

[*]

2. Następujące dokumenty określające zakres scalenia i podziału nieruchomości stanowią załącznik do niniejszej uchwały:

- 1) rejestr nieruchomości, z wykazem ich stanu dotychczasowego oraz stanu po scaleniu i podziale, w tym nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania w zamian za nieruchomości będące ich własnością przed scaleniem i podziałem załącznik nr 1,
- 2) opracowane geodezyjnie granice gruntów objętych scaleniem i podziałem – załącznik nr 2,
- 3) wypis i wyrys z planu miejscowego – załącznik nr 3,
- 4) geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości – załącznik nr 4.

§2. 1. Na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem, które wskazano w ust. 1 §1 niniejszej uchwały, Gmina Stare Babice:

- 1) wybuduje sieci wodociągowe w drogach publicznych w terminie do 2031r.,
- 2) wybuduje sieci kanalizacyjne w drogach publicznych w terminie do 2031r.,
- 3) zapewni dojazd do nowo wydzielonych działek gruntu poprzez działki przeznaczone pod drogi gminne w terminie do 2026r.

2. Wskazane w ust 1 inwestycje sfinansowane zostaną z budżetu Gminy lub środków Unii Europejskiej.

§3. 1. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej wynosi 50% wzrostu wartości nieruchomości otrzymanych jako nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

2. Ustala się następujące terminy wnoszenia opłaty adiacenckiej przez uczestników postępowania, w przypadku nie dojścia do ugody, o której mowa w art. 107 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) I rata – w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ustalająca opłatę stanie się ostateczna,
- 2) pozostała część opłaty adiacenckiej w terminie do 4 lat od dnia, w którym decyzja ustalająca opłatę stanie się ostateczna.

§4. Wykonanie Uchwały powierza Wójtowi Gminy Stare Babice.

§5. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy Urzędu Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w prasie lokalnej.

[*] W publikowanym projekcie uchwały wyłączono z jawności dane osobowe w związku z treścią art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1429, z 2020 r. poz. 695) oraz w związku z ustawą z 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781).

Wyłączenia jawności dokonała Marta Meserszmit – główny specjalista w Biurze Obsługi Rady Gminy

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych
w Borzęcinie Dużym –kompleks 2

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice, w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały uchwalonym w dniu 4 listopada 2010r Uchwałą Rady Gminy Nr XLIV/414/10, obszar w skład którego wchodzi działki: 454/1, 460/2, 460/4, 461/3, 463/1, 466/1, 466/2, 466/3, 466/4, 467/3, 471/2, 474/2 i 474/3 oraz część działek: 449/2, 450/3, 451, 455/3, 456/1, 457, 458/1, 459, 462, 464, 466/19, 468, 469/5, 470/3, 471/1, 472/1, 473/1, 474/1, 475/1, 476/6, 477/1, 478/1, 479/1, 480, 481/1, 482, 483/1, 484/1 i 485/1 przeznaczony jest do scalenia i podziału.

Postępowanie scalenia i podziału nieruchomości we wsi Borzęcin Duży zostało wszczęte na wniosek właścicieli gruntów (obejmujący ok. 63 % ogólnej powierzchni całego kompleksu) podjęciem przez Radę Gminy Stare Babice w dniu 14 września 2017r uchwały nr XXXIV/343/17 w sprawie przystąpienia do scalenia nieruchomości położonych w obrębie Borzęcin Duży – kompleks nr 2, a następnie zmienionej uchwałami nr: XLIII/453/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 czerwca 2018r, XII/116/2019 z dnia 26 września 2019r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do scalenia nieruchomości położonych w obrębie Borzęcin Duży-kompleks nr 2. Po podjęciu uchwały wszyscy uczestnicy postępowania zostali zawiadomieni o wszczęciu oraz otrzymali kopie uchwał. Następnie w oparciu o przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych został wyłoniony wykonawca opracowań geodezyjnych. W dniu 20 marca 2018r na zebraniu informacyjnym została wybrana rada uczestników scalenia. Projekt uchwały Rady Gminy o scaleniu i podziale wraz z załącznikami został wyłożony do wglądu uczestnikom postępowania na okres 21 dni w terminie od 7 do 28 stycznia 2020r. Uczestnicy zostali powiadomieni pisemnie o terminie i miejscu jego wyłożenia oraz został on podany do publicznej wiadomości zgodnie z art. 103 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

W okresie, kiedy projekt uchwały wyłożony jest do wglądu, uczestnicy postępowania mogą składać na piśmie wnioski, uwagi i zastrzeżenia do tego projektu. W trakcie powtórnego wyłożenia projektu nie wpłynęła żadna uwaga ani zastrzeżenie. Uczestnicy postępowania zostali zapoznani z proponowaną stawką procentową opłaty adiacenckiej. W projekcie uchwały przewidziano wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału w wysokości 50%, a sposób jej wnoszenia został opisany w § 3 pkt. 2 uchwały.

W uchwale przewidziano terminy wybudowania infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Wobec spełnienia wymogów określonych w dziale III rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały, która to stanowi podstawę do zamknięcia istniejących ksiąg wieczystych i założenia nowych oraz dalszego postępowania administracyjno-cywilnego.

Załącznik Nr 1
do UCHWAŁY NR XXIII/..... / 2020
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia 2020 r.

[*] W publikowanym projekcie uchwały wyłączono z jawności dane osobowe w związku z treścią art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1429, z 2020 r. poz. 695) oraz w związku z ustawą z 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781).

Wyłączenia jawności dokonała Marta Meserszmit – główny specjalista w Biurze Obsługi Rady Gminy

WYPIS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STARE BABICE

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) na wniosek **Kierownika Referatu Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Stare Babice** z siedzibą: ul. Rynek 32, 05-082 Stare Babice- zaświadcza się, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką stanowiącym treść Uchwały Nr XLIV/414/10 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 listopada 2010r. (zwanym dalej planem), ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 9 grudnia 2010r. Nr 204 poz. 6231, grunty położone we wsi **Borzęcin Duży** gm. Stare Babice wchodzące w skład działek oznaczonych **nr ew. 451, 452, 453, 454/1, 455/3, 456/1, 457, 458/1, 459, 460/2, 460/4, 461/3, 462, 463/1, 464, 466/1, 466/2, 466/3, 466/4, 466/19, 467/3, 468, 469/5, 470/3, 471/1, 471/2, 472/1, 473/1, 474/1, 474/2, 474/3, 475/1, 476/6, 476/8, 477/1, 478/1, 478/2, 479/1, 480, 481/1, 482, 483/1, 484/1 i 485/1** przeznaczone zostały na cele:

- 21. 30. 31. 32. KDD – tereny dróg gminnych dojazdowych
- 17. 18. 19. 20. 21. 22. KPJ – tereny ciągów gminnych pieszo-jezdných
- 1.KDL – teren drogi gminnej lokalnej
- 2.KDZ – teren drogi powiatowej zbiorczej, ul. Kosmowska
- 12. 13. WS – teren wód powierzchniowych
- 10. 11. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- 4.U – teren zabudowy usługowej
- 46. 47. 49. 51. 52. 53. 54. 58. 59. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Działki te:

- 1- położone są w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
- 2- nie są położone w Obszarze Natura 2000,
- 3- nie są położone w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 4- częściowo leżą w obszarze zmeliorowanym- zdrenowanym,
- 5- leżą w strefie ochronnej terenu zamkniętego w Borzęcinie Dużym,
- 6- częściowo położone są w strefie ochronnej stanowiska archeologicznego nr 56-63/4,
- 7- częściowo położone są w granicach strefy sanitarnej wokół cmentarza,
- 8- położone są w granicach terenu przeznaczonego do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

Dla powyższego terenu obowiązują ustalenia zawarte w w/w tekście planu, którego kopie załączone zostają do niniejszego wypisu.

Powyższy wypis z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ważny do czasu zachowywania mocy prawnej cytowanego na wstępie tekstu planu

Informacja dodatkowa:

Rada Gminy Stare Babice, nie podjęła uchwały o rewitalizacji w trybie ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 ze zm.)

Załączniki:

1. Tekst planu - / kopia /.
2. Wrys z planu w skali 1:1500

Otrzymuje:

1-Wnioskodawca

2-a/a

p.o. Kierownika
Referatu Planowania Przestrzennego
mgr inż. Damian Siembida

**UCHWAŁA NR XLIV/414/10
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 4 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 roku, Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku nr 80 poz. 717) w związku z Uchwałą Nr VII/141/07 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 kwietnia 2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką, po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice, Rada Gminy Stare Babice uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką, zwany dalej planem.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym;

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 2;
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

§ 5. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające dróg;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
- 6) oznaczenie zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 7) zasięgi stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

3. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2. **Przepisy ogólne**

§ 7. Ilekcóż w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Stare Babice w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będącymi w użytkowaniu leśnym;
- 5) liniach proponowanych podziałów ewidencyjnych – należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 6) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów. Linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury w tym altan śmietnikowych i ogrodowych;
- 7) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji nadziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku a najwyższym punktem przekrycia dachu;
- 8) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni gruntu rodzimego działki, pokrytych roślinnością oraz wodą powierzchniową, do całkowitej powierzchni działki;
- 9) wielkogabarytowych elementach żelbetowych – należy przez to rozumieć żelbetowe płyty prefabrykowane pełne oraz ażurowe o wymiarach powyżej 1,0m na 0,5m;
- 10) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych w obrębie działki będącej przedmiotem inwestycji (działki budowlanej) do powierzchni całkowitej tejże działki;
- 11) usługach:
 - a) nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) uciążliwych – nie spełniających wymogów wymienionych w pkt 1,
- 12) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych w obrębie działki będącej przedmiotem inwestycji (działki budowlanej) do powierzchni całkowitej tejże działki;

§ 8.1. Na całym obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 5 uchwały.

2. Do czasu wprowadzenia nowego zagospodarowania, zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych;
- 2) zachowanie rolniczego użytkowania terenów do czasu realizacji funkcji docelowej;

§ 9. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

§ 10. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczone symbolem przeznaczenia MN/U;
- 3) tereny usług - oznaczone symbolem przeznaczenia U;
- 4) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem przeznaczenia UP;
- 5) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem przeznaczenia ZP;
- 6) tereny zieleni cmentarza – oznaczone symbolem przeznaczenia ZC;
- 7) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem przeznaczenia WS;

§ 11. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) drogi publiczne klasy drogi głównej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDG;
- 2) drogi publiczne klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDZ;
- 3) drogi publiczne klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDL;
- 4) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD;
- 5) publiczne ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem przeznaczenia KPJ;
- 6) publiczne ciągi piesze - oznaczone symbolem przeznaczenia KPP;
- 7) tereny parkingów publicznych – oznaczone symbolem przeznaczenia KP;
- 8) tereny pętli autobusowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KS.

§ 12. 1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. Ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych:

- 1) oznaczonych symbolem przeznaczenia KDG – 15-20,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) oznaczonych symbolem przeznaczenia KDZ – 10,0 m,
- 3) oznaczonych symbolem przeznaczenia KDZ – 10,0 m,
- 4) oznaczonych symbolem przeznaczenia KDD - 5,0 m,
- 5) oznaczonych symbolem przeznaczenia KPJ - 5,0 m,
- 6) oznaczonych symbolem przeznaczenia KPp - 3,0 m,

4. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.

5. Ustala się minimalną odległość zabudowy od linii brzegowej rowów melioracyjnych, zgodnie z rysunkiem linii zabudowy:

1) dla rowów oznaczonych symbolami 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS i 13.WS na 10,0 m,

2) dla rowów oznaczonych symbolami 1.WS, 2.WS i 3.WS na 5,0m,

6. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,

2) ustala się następujące wymogi dotyczące kształtowania bryły dachu dotyczące dachów spadzistych:

a) stosowanie dachów dwuspadowych, o równym kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym od 30° do 45°

b) zastosowanie na dachach budynków dachówki lub materiałów dachówkopodobnych lub gontu, w tym gontu bitumicznego oraz blachy

c) dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości

3) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji budynków:

a) zastosowanie na elewacjach budynków tynków szlachetnych, cegły klinkierowej, drewna i kamienia, z wykluczeniem użycia materiałów będących imitacją naturalnych, np. siding,

b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, szarości dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego,

4) zakazuje się lokalizowania kominów, oraz innych budowli o charakterze dominant przestrzennych -nie dotyczy to masztów telefonii komórkowej;

§ 13. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony dróg i ulic winny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m. muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;

3) maksymalna wysokość ogrodzenia, od strony dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i KPJ, nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu;

4) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z wielkogabarytowych elementów żelbetowych;

5) dla terenów położonych w zasięgu uciążliwości od tras komunikacyjnych o których mowa w § 18 ust.4 i 5 dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych z otworami 10x10 w poziomie gruntu co 1m;

6) dla zabudowy mieszkaniowej MN, mieszkaniowo – usługowej MN/U i terenów usług U, UP, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 5, ustala się ogrodzenie ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu dla umożliwienia migracji drobnych zwierząt, o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej:

- a) min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami – dla ogrodzeń drewnianych,
- b) min. 60% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami – dla ogrodzeń metalowych,
- 7) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu;
- 8) ogrodzenie może być sytuowane w odległości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;

§ 14. 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m² lub 5% powierzchni elewacji w przypadku mocowania jej na budynku.

3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron;
- 2) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);

4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

§ 15. 1. Przyjmuje się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nakazuje się wydzielenie dróg i dojazdów do obsługi działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wszystkie fragmenty terenu powstałe w wyniku podziału na działki budowlane muszą posiadać wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie, z zachowaniem innych ustaleń planu;

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych;
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych;

3. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające o których mowa w §9.

4. Na obszarze planu dopuszcza się wydzielenie terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi (ulicy) publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt. 2;
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne;
 - 3) drogi/ulice wewnętrzne powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich nieruchomości, które do nich przylegają, a ich szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m;
5. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie powierzchni minimalnej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu innych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów.
6. Wskazuje się granicę terenów wymagających scaleń i ponownych podziałów, oznaczoną na rysunku planu. Dla tych terenów ustala się nakaz scalenia i ponownego podziału nieruchomości.
7. Szczegółowe warunki scalenia, połączenia i podziałów terenów wskazanych w ust.6 określono w niniejszym § oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Proponowane linie podziałów w granicach terenów wymagających scaleń i podziałów zawiera rysunek planu.
8. Dla terenów określonych w ust. 6 dopuszcza się dokonanie wymienionego w ust. 1 przekształcenia własnościowego etapami w oparciu o właściwe uchwały rady gminy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dóbr kultury

§ 16. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 56-63/1, 2, 4, 5, 13, 28, 29) w formie stref ochrony konserwatorskiej określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 56-63/1, 56-63/2, 56-63/4, 56-63/5, 56-63/13, 56-63/28, 56-63/29. Na obszarze w/w stref ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszystkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;

2. Dla obiektów zabytkowych objętych ochroną - wpisanych do rejestru zabytków: kaplica cmentarna nr rej. 1004 / 493 – (1838 r., klasycystyczna), cmentarz z drzewostanem nr rej. 1464 (zał. XVIII w., powiększony 1860, 1884, 1916, 1959), wskazanych na rysunku planu obowiązują rygory wynikające z przepisów odrębnych. Wszelkie prace związane z prowadzeniem robót budowlanych przy obiektach zabytkowych i w ich otoczeniu, a także zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania oraz podejmowanie innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów zabytkowych wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Obowiązuje w szczególności wymóg uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków przed otrzymaniem pozwolenia na budowę (wykonanie robót budowlanych) lub innych decyzji administracyjnych mających wpływ na stan substancji obiektu zabytkowego.

Rozdział 5.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 17. 1. Wskazuje się otulinę Kampinoskiego Parku Narodowego, obejmującą cały obszar objęty planem.

2. Na obszarze położonym w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych (w tym rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 1997 w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego, Dz. U. nr 132 z 1997 r. poz. 876).

3. Zakazy zawarte w przepisach, o których mowa w ust.2 mogą ulec zmianie lub aktualizacji w ramach nowych rozstrzygnięć w tym przedmiocie, w takim przypadku należy je stosować odpowiednio.

4. wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji.

5. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się nakaz ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym oraz wymóg zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych;
- 2) wyłączeniu spod wymogu ochrony określonego w pkt 1 podlegają drzewa owocowe, drzewa wymagające wycinki ze względów pielęgnacyjnych oraz drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod komunikację;
- 3) odstąpienie od ochrony drzew określonej w pkt 1 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, gdy niemożliwe jest ich wkomponowanie w nowe zagospodarowanie działki, po uzyskaniu zgody właściwego organu;
- 4) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
 - b) przedsięwzięć dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska,
 - c) przedsięwzięcia zlokalizowanego w terenie 3.U, zgodnie z ustaleniami § 23.

6. w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami nie powodującymi zanieczyszczeń;

7. zakazuje się lokalizacji w obszarze planu zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,

8. ustala się zasadę docelowego objęcia całego obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji.

9. przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 2) MN/U, U – tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 3) UP - tereny przeznaczone na cele związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

10. Wskazuje się na rysunku planu zasięgi terenów zmeliorowanych – zdrenowanych oraz terenów zmeliorowanych pozostających w zasięgu oddziaływania rowów melioracyjnych.

11. W obszarach wymienionych w ust.10 ustala się następujące wymogi:

- 1) w obszarach zdrenowanych dopuszcza się zabudowę wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej w uzgodnieniu z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych,
- 2) w obszarach zmeliorowanych ustala się wymóg uzgodnienia projektu zagospodarowania działki z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych dla inwestycji:
 - a) liniowych (infrastruktura podziemna: wodociąg, kable telefoniczne, itp.)
 - b) odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów zabudowy usługowej (U, UP, usług w ramach terenów MN/U)
 - c) odprowadzenia ścieków deszczowych z dróg o nawierzchni utwardzonej,
 - d) wznoszenia budowli komunikacyjnych lub zmiany trasy rowów melioracyjnych.

12. Dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych w całym obszarze planu bez konieczności jego zmiany.

Rozdział 6.

Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 18.1. Wskazuje się na rysunku planu zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych SN wynoszący po 7m w każdą stronę od osi linii.

2. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:

- 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.

3. Powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych– wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane:

1) w decyzjach pozwolenia na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych (w uzgodnieniu z zarządzającym siecią),

2) po przebudowie linii średniego napięcia (w uzgodnieniu z zarządzającym siecią).

4. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu uciążliwości komunikacyjnej ulicy Warszawskiej - oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ - oraz projektowanej drogi klasy głównej - oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDG.

5. W celu ochrony zdrowia ludzi przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji dla terenów o których mowa w ust.4 ustala się:

1) obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

2) obowiązek zastosowania w zabudowie przeznaczonej na stały pobyt ludzi rozwiązań ograniczających uciążliwości,

3) wymóg wprowadzenia parawanów akustycznych z zieleni lub innych technicznych zabezpieczeń akustycznych.

6. Na podstawie przepisów odrębnych na rysunku planu wskazano strefy sanitarne terenu cmentarza 1.ZC o zasięgu 50m i 150m, w których obowiązują odpowiednio następujące ograniczenia:

1) w odległości do 150m (strefa sanitarna 150m) - zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności - nie posiadających podłączenia do sieci wodociągowej - oraz studzien i innych urządzeń służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) odległość, o której mowa w pkt1 może zostać zmniejszona do 50m (strefa sanitarna 50m) pod warunkiem, że teren w granicach od 50m do 150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Rozdział 7.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Jako obowiązujący przyjmuje się docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych - do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.

3. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.

4. Dopuszcza się sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

6. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.

7. Ustala się rezerwy terenu w postaci pasa o szerokości 2m dla lokalizacji sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic.

8. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.

9. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.

10. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.

11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie
- 2) usług - 3 miejsca parkingowe/ każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 8.

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN – 60.MN ustala się, że podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy,
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) ustala się lokalizację zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- 4) w budynkach mieszkalnych część pomieszczeń może być przeznaczona na cele usług nieuciążliwych– zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego,
 - b) do 7,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje,
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,

- 7) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
 - a) 1000 m² - w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu lub dwulokalowego, pod warunkiem że powierzchnia użytkowa jednego z lokali w budynku dwulokalowym nie przekracza 70 m²,
 - b) 750 m² na każdy lokal lub segment bliźniaka - w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, w tym o podziale między lokalami w pionie, jeśli powierzchnia użytkowa obu lokali przekracza 70 m² lub w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej
- 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18m;
- 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki,
- 10) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12.
- 11) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19,

3. Powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni, licząc dla każdej działki.

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,9;

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U - 13.MN/U ustala się, że podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny - oraz wolnostojących usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego,
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego,
 - b) do 7,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje,
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
- 6) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
 - a) 1200 m² w przypadku lokalizacji na jednej działce budynku mieszkalnego i wolnostojącego budynku usługowego,

- b) 800 m² w przypadku lokalizacji jedynie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub jedynie zabudowy usługowej,
- c) 650 m² w przypadku lokalizacji jedynie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej w przeliczeniu na każdy segment,
- 7) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
 - a) 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej,
 - b) 15m dla zabudowy bliźniaczej.
- 8) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki,
- 9) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12.
- 10) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w § 19,

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni, licząc dla każdej działki;

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.U, 2.U i 5.U ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług komercyjnych nieuciążliwych;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego,
 - b) do 7,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje,
- 3) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki;
- 4) nowo tworzone działki pod zabudowę usługową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 25m;
- 6) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika ustalonego w § 19;

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej;

- 2) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 30% ich powierzchni, licząc dla każdej działki;
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.U ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są usługi, w tym stacja benzynowa oraz usługi hotelowe i gastronomiczne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług komercyjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego,
 - b) do 7,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje,
- 4) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 50% powierzchni ogólnej działki,
- 5) nowo tworzone działki pod zabudowę usługową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 25m;
- 7) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12.
- 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika ustalonego w § 19,

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska

- 1) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 20% ich powierzchni, licząc dla każdej działki.
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.U ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są usługi nieuciążliwe, w tym działające na potrzeby obsługi cmentarza.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług komercyjnych nieuciążliwych;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego,

- b) do 7,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje,
- 4) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki;
- 5) nowo tworzone działki pod zabudowę usługową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18m;
- 7) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika ustalonego w § 19;
- 9) dopuszcza się lokalizację parkingów dla obsługi terenu cmentarza 1.ZC;

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej;
- 2) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni, licząc dla każdej działki;

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.UP – 2.UP ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są usługi publiczne, w tym usługi oświaty, zdrowia, administracji publicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług publicznych nieuciążliwych;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 12m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego;
 - b) do 8,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje;
- 4) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika ustalonego w § 19;
- 5) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki;
- 6) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12;

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej;
- 2) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu;

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.ZP – 3.ZP ustala się, że podstawowym przeznaczeniem jest zieleni urządzona, publiczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się wymóg sporządzenia całościowego projektu obejmującego układ ciągów pieszych i miejsc rekreacji, układ zieleni, układ powiązań widokowych, a także form małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń terenowych, ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;
- 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych bez konieczności zmiany planu;
- 5) nie przewiduje się obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych;

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) nakaz zachowania zieleni wysokiej;
- 2) zaleca się nasadzenia zieleni wysokiej;
- 3) postuluje się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 85% ogólnej powierzchni terenu;

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1.ZC ustala się, że podstawowym przeznaczeniem jest cmentarz.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie, na które składają się:
 - a) powierzchnie grzebalne z możliwością lokalizacji dopełnienia miejscami grzebalnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) elementy organizacji przestrzeni cmentarza i komunikacji wewnętrznej,
 - c) budynki związane z obsługą cmentarza,
 - d) zieleni urządzona,
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowę obiektów kubaturowych, z uwzględnieniem wymogów ochrony walorów zabytkowych cmentarza z drzewostanem oraz klasycystycznej kaplicy cmentarnej zapisanych w §16 ust.2;
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowę alei, dojazdów i placów bez prawa zmiany układu ich rozplanowania oraz z uwzględnieniem wymogów ochrony zapisanych w §16 ust.2;
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę urządzeń technicznych związanych z funkcją cmentarza;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, służących podniesieniu walorów estetycznych i funkcjonalnemu wzbogaceniu cmentarza;

6) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

1) ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym zakaz wycinki drzew i krzewów, z wyjątkiem uzasadnionych zabiegów pielęgnacyjnych wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się nasadzenia zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej pod warunkiem nie naruszenia istniejącego zabytkowego układu cmentarza;

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.WS – 13.WS ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są publiczne wody powierzchniowe i rowy melioracyjne.

2. Wszelkie zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust.1, może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

3. W granicach wydzielonych pasów terenu ustala się lokalizację rowów melioracyjnych oraz dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych oraz zieleni urządzonej.

4. Ustala się szerokości wydzielonych pasów terenu dla rowów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) 1.WS – 5.WS oraz 9.WS -12.WS na 10m;

2) 6.WS – 8.WS na 12;

3) 13.WS – 8m;

5. W granicach pasów wydzielonych pasów terenu dopuszcza się lokalizację małej architektury towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym, w tym: oświetlenie, ławki.

6. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

7. Dopuszcza się przebudowę rowów, w tym lokalizację zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi bez konieczności zmiany niniejszego planu.

Rozdział 9.

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 29. 1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe a także publiczne ciągi pieszo - jezdne i publiczne ciągi piesze wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe, ciągi pieszo - jezdne i ciągi piesze tworzą publiczny układ komunikacyjny.

3. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

4. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

| l.p. | nazwa drogi / ulicy | symbol przeznaczenia | klasa / kategoria | minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m) | inwestycja o znaczeniu ponadlokalnym (pp) i lokalnym (pl) |
|------|---------------------|----------------------|-----------------------|---|---|
| 1. | ulica projektowana | 1.KDG | główna/
wojewódzka | 37 | pp |

| | | | | | |
|-----|-----------------------------------|--------|-------------------------|--|----|
| 2. | ulica Warszawska | 1.KDZ | zbiorcza/
wojewódzka | plan wskazuje jedynie południową
linię rozgraniczającą drogi | pp |
| 3. | ulica Kosmowska
/Krótka | 2.KDZ | zbiorcza/
powiatowa | plan wskazuje jedynie północną linię
rozgraniczającą drogi. pas drogowy ul.
Krótkiej - 2m w obszarze planu | pp |
| 4. | ulica projektowana | 1.KDL | lokalna/gminna | 15 | pl |
| 5. | ulica projektowana | 2.KDL | lokalna/gminna | 15 | pl |
| 6. | ulica projektowana | 3.KDL | lokalna /
gminna | 12 | pp |
| 7. | ulica istniejąca/
projektowana | 1.KDD | dojazdowa /
gminna | 12 - 15 | pl |
| 8. | ulica projektowana | 2.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 9. | ulica projektowana | 3.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 10. | ulica istniejąca/
projektowana | 4.KDD | dojazdowa /
gminna | 12 | pl |
| 11. | ulica istniejąca/
projektowana | 5.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 12. | ulica projektowana | 6.KDD | dojazdowa /
gminna | 12 | pl |
| 13. | ulica projektowana | 7.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 14. | ulica projektowana | 8.KDD | dojazdowa /
gminna | 12 | pl |
| 15. | ulica projektowana | 9.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 16. | ulica projektowana | 10.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 17. | ulica projektowana | 11.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 18. | ulica projektowana | 12.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 19. | ulica projektowana | 13.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 20. | ulica projektowana | 14.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 21. | ulica projektowana | 15.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 22. | ulica projektowana | 16.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 23. | ulica projektowana | 17.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 24. | ulica projektowana | 18.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 25. | ulica projektowana | 19.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 26. | ulica projektowana | 20.KDD | dojazdowa /
gminna | 12 | pl |
| 27. | ulica projektowana | 21.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 28. | ulica projektowana | 22.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 29. | ulica projektowana | 23.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |
| 30. | ulica projektowana | 24.KDD | dojazdowa /
gminna | 10 | pl |

| | | | | | |
|-----|-------------------------------|--------|----------------------|------|----|
| 31. | ulica projektowana | 25.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 32. | ulica projektowana | 26.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 33. | ulica projektowana | 27.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 34. | ulica projektowana | 28.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 35. | ulica projektowana | 29.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 36. | ulica projektowana | 30.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 37. | ulica projektowana | 31.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 38. | ulica projektowana | 32.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 39. | ulica projektowana | 33.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 40. | ulica istniejąca | 1.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 8-10 | pl |
| 41. | ulica projektowana | 2.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 8 | pl |
| 42. | ulica istniejąca | 3.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 9 | pl |
| 43. | ulica istniejąca | 4.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 8 | pl |
| 44. | ulica istniejąca | 5.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 8 | pl |
| 45. | ulica istniejąca | 6.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 46. | ulica istniejąca | 7.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 47. | ulica projektowana | 8.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 48. | ulica istniejąca/projektowana | 9.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 49. | ulica istniejąca/projektowana | 10.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 50. | ulica projektowana | 11.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 51. | ulica projektowana | 12.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 52. | ulica projektowana | 13.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 53. | ulica projektowana | 14.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 54. | ulica projektowana | 15.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 55. | ulica projektowana | 16.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 5 | pl |
| 56. | ulica projektowana | 17.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 8 | pl |
| 57. | ulica projektowana | 18.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 58. | ulica projektowana | 19.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |
| 59. | ulica projektowana | 20.KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 6 | pl |

| | | | | | |
|-----|--------------------|--------|-------------------------|---|----|
| | | | jezdny | | |
| 60. | ulica projektowana | 21.KPJ | ciąg pieszo -
jezdny | 6 | pl |
| 61. | ulica projektowana | 22.KPJ | ciąg pieszo -
jezdny | 8 | pl |
| 62. | ulica projektowana | 1.KPp | ciąg pieszy | 6 | pl |
| 63. | ulica projektowana | 2.KPp | ciąg pieszy | 3 | pl |
| 64. | ulica istniejąca | 3.KPp | ciąg pieszy | 3 | pl |
| 65. | ulica istniejąca | 4.KPp | ciąg pieszy | 3 | pl |
| 66. | ulica istniejąca | 5.KPp | ciąg pieszy | 3 | pl |
| 67. | ulica istniejąca | 6.KPp | ciąg pieszy | 3 | pl |
| 68. | ulica istniejąca | 7.KPp | ciąg pieszy | 3 | pl |
| 69. | ulica projektowana | 8.KPp | ciąg pieszy | 6 | pl |
| 70. | ulica projektowana | 9.KPp | ciąg pieszy | 6 | pl |

§ 30. 1. Ustala się lokalizację placów do zawracania na zakończeniach projektowanych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami: 8.KPJ, 9.KPJ, 10.KPJ, 11.KPJ, 12.KPJ, 13.KPJ, 14.KPJ, 16.KPJ, 17.KPJ, 18.KPJ, 19.KPJ, 20.KPJ i 21.KPJ, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się lokalizację ciągu pieszego i rowerowego w liniach rozgraniczających ulicy 1.KDG po stronie południowej, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi 2.KDL oraz dopuszcza się lokalizację ciągów rowerowych w pozostałych ulicach kategorii drogi lokalnej oraz dojazdowej.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KS ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są tereny komunikacji – pętla autobusowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) docelowo ustala się przeznaczenie terenu na obsługę komunikacji zbiorowej – pętla autobusowa;
- 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem obiektów celu publicznego;
- 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej bez zabudowy;
- 4) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej;
- 5) zagospodarowanie i zabudowa musi:
 - a) posiadać dostęp do drogi publicznej,
 - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacji deszczowej,

3. Ustala się uzupełnienie zagospodarowania w postaci nasadzeń zieleni urządzonej.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.KP i 2.KP ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są tereny komunikacji – parking publiczny.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję lokalizacji parkingów publicznych,

- 2) ustala się wymóg sporządzenia całościowego projektu zagospodarowania placu obejmującego następujące elementy: ciąg pieszo-rowerowy, skwer – zieleniec, stanowisko parkingowe z wstawkami kwater na drzewa, nawierzchnia, mała architektura, oświetlenie,
- 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem obiektów celu publicznego,
- 4) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem dotychczasowej produkcji rolnej bez prawa zabudowy.
- 5) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej;
- 6) ustala się wymóg nasadzeń zieleni towarzyszącej według całościowego projektu parkingu, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

§ 33. 1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

2. Dla terenu 1.KDG dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na: place magazynowe, składy, parkingi bez prawa wznoszenia budynków oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

3. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic do układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu.

4. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu.

§ 34. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami § 19 ust.10 i 11.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

§ 35. 1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.

4. Ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do gminnego systemu wodociągowego po jego realizacji w drogach i ulicach obsługujących tą zabudowę.

5. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.

6. Ustala się zapewnienie odpowiedniej ilości wody do celów gaśniczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 36. 1. Docelowo ścieki z obszaru objętego planem odprowadzane będą do oczyszczalni gminnych położonych poza obszarem opracowania.

2. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.

3. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.

4. Ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji w drogach i ulicach obsługujących tą zabudowę.

5. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

6. Zgłaszając obiekt do użytkowania inwestor zobowiązany jest do dostarczenia umów na wywóz śmieci lub odbiór ścieków z działki inwestycyjnej, zawartych z właściwymi jednostkami eksploatacyjnymi.

7. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:

- 1) z terenów mieszkaniowych powierzchniowo na teren własnej działki;
- 2) z dróg publicznych siecią kanalizacji deszczowej;

8. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.

9. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.

10. Ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

§ 37. 1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.

2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.

3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

4. Ustala się rezerwy terenu dla lokalizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.

5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności lokalizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.

6. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nN na wspólnych słupach.

7. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym; dopuszcza się ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wnetrzowym.

8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.

§ 38. 1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.

5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.

6. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

7. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

8. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

9. Warunki techniczne jaki powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne.

§ 39. 1. Ustala się wywóz nieczystości stałych na wysypisko gminne poza obszar objęty planem.

2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.

3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.

5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone na podstawie umów zbiorowych lub indywidualnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

§ 40. 1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii ekologicznie czyste. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

DZIAŁ III.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 41. Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 42. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu wodociągowego oraz odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych.

§ 43. Do czasu przebudowy lub modernizacji plan dopuszcza zachowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

§ 44. W obszarze planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Borzęcin Duży i Borzęcin Mały zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr X/59/2003 z dnia 25 września 2003 roku (Dz. U. Województwa Mazowieckiego Nr 281 z 6 listopada 2003 roku poz. 7449)

§ 45. Zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 10 % dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U i U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolem UP, ZP, ZC, WS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KPP, KP i KS;

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

§ 47. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Kuncewicz

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ

| | |
|--|---|
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

| | | |
|--|------|---|
| | MN | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| | MN/U | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI |
| | UP | TERENY USŁUG PUBLICZNYCH |
| | U | TERENY USŁUG |
| | ZC | TERENY ZIELENI CMENTARNEJ |
| | ZP | TERENY PARKÓW I ZIELENI URZĄDZONEJ |
| | WS | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I ROWÓW MELIORACYJNYCH |

| | | |
|--|-----|-------------------------------|
| | KD | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH |
| | KDG | KLASY GŁÓWNEJ |
| | KDZ | KLASY ZBIOROCZEJ |
| | KDL | KLASY LOKALNEJ |
| | KDD | KLASY DOJAZDOWEJ |
| | KPP | CIĄGI PIESZE |
| | KPJ | TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEJDNYCH |

| | | |
|--|----|-----------------------------|
| | KP | TERENY PARKINGÓW |
| | KS | TERENY ZAJEZDNI AUTOBUSOWEJ |

ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

| | |
|--|---------------------------------|
| | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY |
| | WAŻNIEJSZE CIĄGI ROWEROWE |

STREFY O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

| | |
|--|--|
| | GRANICE STREF POTENCJALNEGO SZKODLIWEGO ODDZIAŁYWANIA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN |
| | GRANICA STREFY SANITARNEJ CMENTARZA:
zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących i magazynujących żywność i zakłady żywienia zbiorowego
- 50M OD GRANICY CMENTARZA, POD WARTUNKIEM PODŁĄCZENIA DO WODOCIĄGU |
| | GRANICA STREFY SANITARNEJ CMENTARZA:
zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących i magazynujących żywność i zakładów żywienia zbiorowego
- 150M OD GRANICY CMENTARZA, W SYTUACJI BRAKU WODOCIĄGU |

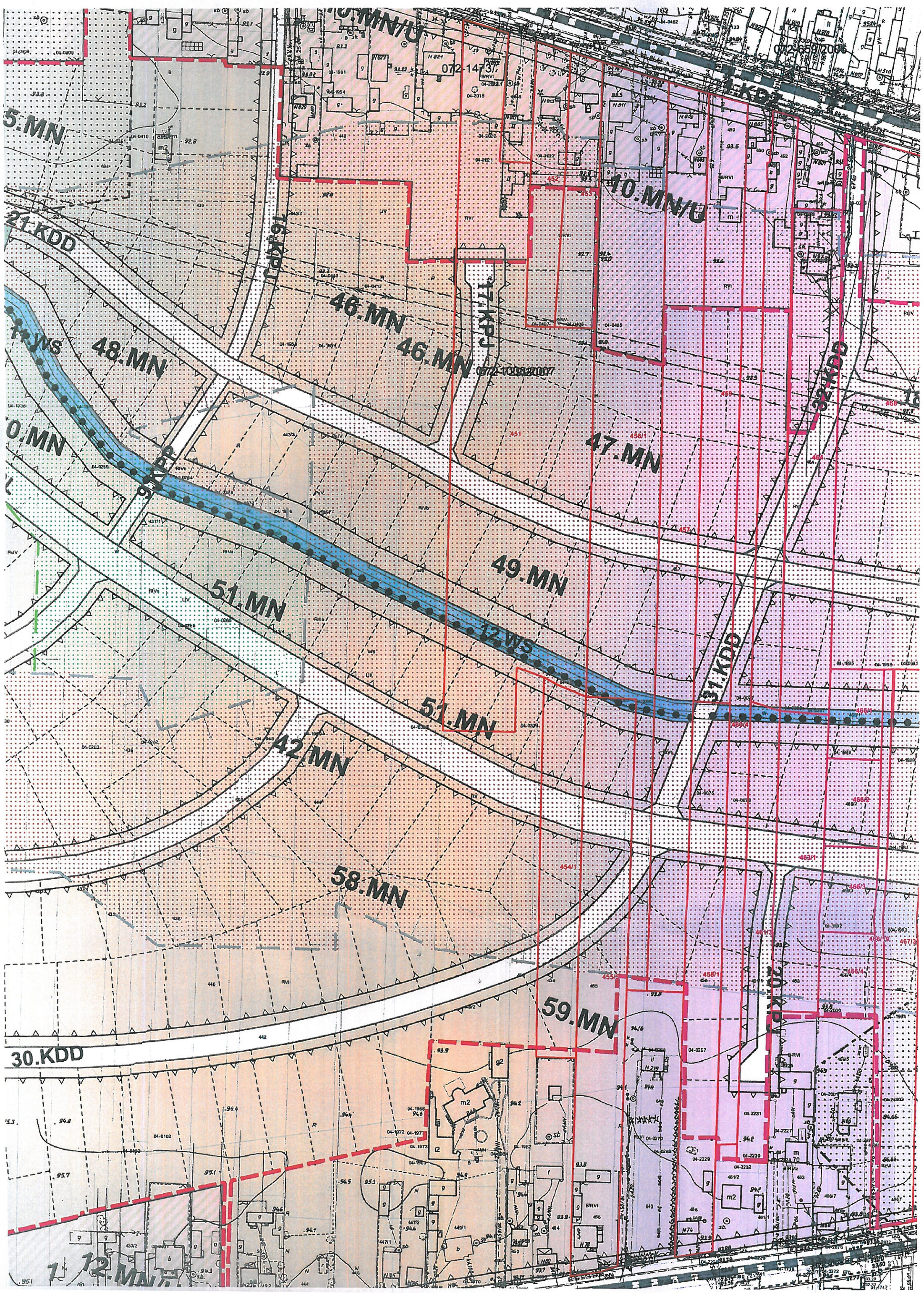
| | |
|--|---|
| | GRANICE TERENÓW DO OBJĘCIA PROCEDURĄ SCALENIA I PODZIAŁU ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI |
| | ZASIĘG TERENÓW ZMELIOROWANYCH - ZDRENOWANYCH |
| | GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH - ZDRENOWANYCH |
| | ZASIĘG TERENÓW OBJĘTYCH ODDZIAŁYWANIEM ROWÓW MELIORACYJNYCH |
| | GRANICE TERENÓW W ZASIĘGU ODDZIAŁYWANIA ROWÓW MELIORACYJNYCH |

w tym OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

| | |
|--|---|
| | STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - ZASIĘG STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
| | GRANICA OTULINY KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO |
| | BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- kaplica cmentarna nr rej. 1004 / 493 - / 1838 r., klasycystyczna / |
| | CMENTARZ WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- cmentarz z drzewostanem nr rej. 1464 / zak. XVIII w., powiększony 1860, 1884, 1916, 1959 / |

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

| | |
|--|--|
| | LINIE PROPONOWANYCH PODZIAŁÓW EWIDENCYJNYCH |
| | PROPONOWANY PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH POZA OBSZAREM PLANU |
| | PRZEBIEG PRZEWODÓW SN |
| | GRANICA ADMINISTRACYJNA WSI BORZĘCIN DUŻY I BORZĘCIN MAŁY |





| | | | | |
|---|-------------------------|--|--|---|
| <p>województwo: mazowieckie
powiat: warszawski zachodni
I43207_2, STARE BABICE</p> | <p>SKALA
1:1000</p> | <p>MAPA
z geodezyjnym projektem scalenia
i podziału nieruchomości
opracowane w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami</p> | <p>Niniejszą mapę wykonał:
P.G.K.VERTICAL sp. z o.o.
ul. Stodolna 31 44-240 Żory
Kierownik prac:
mgr inż. Alfons Jacko
Nr uprawnień zawodowych 632</p> | <p>Data: 05.05.2020 r.
IDZ: OD.6640.J024.2018</p> |
| <p>obręb: 0004, Borzęcin Duży
rejon ulicy Kosmowskiej 1
ul. Warszawskiej - kompleks 2</p> | | <p>Integralną część mapy stanowią rejestry nieruchomości</p> | <p>Granice zewnętrzne obszaru objętego scaleniem i podziałem przyjęto zgodnie z Uchwałą Rady Gminy w Starych Babicach
NR XII/116/2019 z dnia 26 września 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału
nieruchomości położonych w obrębie Borzęcin Duży - kompleks 2.</p> | |

Świadczy się, że niniejszy dokument został opracowany
w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których
rezultaty zawiera operacja techniczna wpisana do ewidencji
materiałów państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego

STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

P. 1432 3020, 3023

2020-05-05

Data wpisania:
operacji technicznej:
do ewidencji materiałów państwowych

Z up. SIWROS1
Halina Górska
Geodeta