

**UCHWAŁA
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, 1688.) na podstawie uchwały Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin oraz uchwały Nr XVIII/174/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. zmieniającej uchwałę Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. zmienionego uchwałą nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r. Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin” zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają następująco:
 - 1) od zachodu, na terenie wsi Borzęcin Duży: od północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 367/10 (dawniej 367/1), w kierunku północnym, z przejściem przez ulicę Warszawską na działce ew. nr 640/8 do południowego narożnika działki ew. nr 152 stanowiącej część ulicy Spacerowej i dalej wzdłuż zachodniej granicy tej działki ew. nr 152 do południowo - wschodniego narożnika działki ew. nr 816;
 - 2) od północy: od południowo- wschodniego narożnika działki ew. nr 816, w kierunku wschodnim, z przejściem przez ulicę Spacerową na działce ew. nr 152 do północnego narożnika działki ew. nr 182 stanowiącej część ulicy Trakt Królewski, dalej wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 182 do północnego narożnika tej działki ew. nr 182, następnie w kierunku południowym po wschodniej granicy tej działki ew. nr 182 do przecięcia z jej południową granicą i dalej w kierunku wschodnim, po południowej granicy działki ew. nr 73 we wsi Zalesie stanowiącej południową granicę wsi Zalesie wspólną z północną granicą wsi Borzęcin Duży i Wierzbin, do północnego narożnika działki ew. nr 4/3 we wsi Wierzbin;
 - 3) od wschodu, na terenie wsi Wierzbin, w kierunku południowym: do północnego narożnika działki ew. nr 4/3 we wsi Wierzbin, wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 4/3 stanowiącej część ulicy Królewicza Jakuba do południowego narożnika tej działki ew. nr 4/3, dalej z przejściem przez ulicę Warszawską na działce ew. nr 21/2 do północnego narożnika działki ew. nr 24, następnie w kierunku południowo zachodnim wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 21/2 do północnego narożnika działki ew. nr 22/26, następnie w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 804/5, stanowiącej wspólną granicę wsi Wierzbin i Borzęcin, do południowo- zachodniego narożnika działki ew. nr 22/12 we wsi Wierzbin;
 - 4) od południa, na terenie wsi Wierzbin od południowo- zachodniego narożnika działki ew. nr 22/12 we wsi Wierzbin, łukiem przez działkę ew. nr 804/27 do punktu przecięcia z południową granicą działki ewidencyjnej nr 804/26 oddalonego 100,0m od południowego narożnika tej działki ew. nr 804/26 i dalej wzdłuż południowej granicy działki ew. nr

804/26 do punktu przecięcia na południowej granicy działki ew. nr 803 przez prostą stanowiącą przedłużenie zachodniej granicy działki ew. nr 61 we wsi Wierzbina, następnie wzdłuż południowych granic działki ew. nr 803 i 640/8 we wsi Borzęcin Duży do północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 367/10 (dawniej 367/1).

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
 - 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;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w postaci 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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
 - 5) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
 - 6) rowy melioracyjne do przeniesienia lub skanalizowania;
 - 7) planowany przebieg rowu;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 9) szpalery drzew, pojedyncze drzewa do zachowania;
 - 10) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo – rowerowych;
 - 11) 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 określone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu-WOCHK;
 - 2) tereny zmeliorowane/zdrenowane.
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 kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust.1, ze względu na występujące uwarunkowania, w planie nie określa się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
 - 1) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 2) **liniach rozgraniczających dróg** – należy przez to rozumieć - granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalnie linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji dla istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni, obiektów małej architektury,
 - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 4) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
 - 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział tej powierzchni w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz na budowlach nadziemnych i podziemnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
 - 8) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
 - 9) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki budowlanej o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z tej działki budowlanej do drogi publicznej;
 - 10) **strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody (na dzień uchwalenia planu rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870 ze zm.);
 - 11) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnicę, co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm;
 - 12) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi oświaty, nauki, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 13) **wymianie budynku** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 14) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, składający się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwóch segmentów), z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość, a dwa segmenty w zabudowie bliźniaczej to dwa budynki tyle, że przybudowane do wspólnej granicy działek;
 - 15) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
 - 16) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

DZIAŁ II
Przepisy ogólne planu
Rozdział 1.
Przeznaczenia terenu
§ 5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN3**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 5) tereny zabudowy usługowej – usługi celu publicznego – oznaczone na rysunku planu symbolem **U1**;
- 6) tereny zabudowy usługowej komercyjnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**;
- 7) tereny centrum usługowego – oznaczone na rysunku planu symbolem **CU2**;
- 8) tereny usług sportu, zieleni parkowej i wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **US/ZP/WS**;
- 9) teren usług sportu i zieleni parkowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **US/ZP**;
- 10) tereny zieleni parkowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 11) tereny wód powierzchniowych (staw) – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 12) tereny rowów – oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
- 13) teren infrastruktury - oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;
- 14) teren urządzeń odprowadzania ścieków – oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
- 15) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem **Ks**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 17) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**;
- 18) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** z następującą klasyfikacją:
 - a) **G** – klasy głównej,
 - b) **Z** – klasy zbiorczej,
 - c) **L** – klasy lokalnej,
 - d) **D** – klasy dojazdowej.
2. Ustala się, że: symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony ukośnikiem oznacza równorzędność albo wymiennność każdej z funkcji ustalonej w ramach przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
3. Terenami inwestycji celu publicznego są: tereny dróg publicznych: klasy głównej **KDG**, klasy zbiorczej **KDZ**, klasy lokalnej **KDL**, klasy dojazdowej **KDD**, teren ciągu pieszo-jezdnego **KPJ**, tereny usług celu publicznego **U1**, tereny usług sportu, zieleni parkowej i wód powierzchniowych **US/ZP/WS**, teren usług sportu i zieleni parkowej **US/ZP**, tereny zieleni parkowej **ZP**, tereny wód powierzchniowych – stawów **WS**, tereny rowów melioracyjnych **WR**, teren infrastruktury **IT**, teren urządzeń odprowadzania ścieków **K**.
4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.
3. Jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego, z określeniem ich linii rozgraniczających, jako granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wyznacza się:
 - 1) tereny dróg oznaczone symbolem: **KDL**, **KDD** oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego **KPJ**;
 - 2) oraz tereny **K**, **IT**, **U1**, **US/ZP/WS**, **US/ZP**, **ZP**, **WS** i **WR**.
4. Jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego, z określeniem ich linii rozgraniczających jako granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wyznacza się teren drogi oznaczonej symbolem **KDZ** – ul. Spacerowej
5. Wyznacza się teren drogi publicznej nr 580 oznaczonej symbolem **2KDG** i **3KDG**, teren planowanej drogi **1KDG** ze skrzyżowaniem i drogi **4KDG** oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości uwzględniając wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy oraz odpowiednio ustalenia § 4 ust. 1 pkt 3 lit. a, b, c, d, e:
 - a) ustalenie § 4 ust. 1 pkt 3 lit b, c i d, nie dotyczy nieprzekraczalnych linii zabudowy od stawów WS i rowów WR,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych, tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy 3 m od linii rozgraniczającej rowów WR i 20 m od linii rozgraniczającej stawów WS;
- 2) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicach działek dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub w granicy sięgacza,
 - b) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do stawów WS i otwartych rowów melioracyjnych WR bliżej niż 1,5 m od granicy terenów WS i WR,
 - c) zakazuje się grodzenia nieruchomości w odległości 0,5 m od przewodów gazowych,
 - d) wzdłuż dróg KDG, KDZ, KDL, KDW lub dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych,
 - e) nakazuje się odsunięcie ogrodzeń od gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na odległość określoną w przepisach odrębnych,
 - f) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu na działce budowlanej, za wyjątkiem: bram i furtek,
 - g) nakazuje się ogrodzenia ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzony poziom terenu,
 - h) w ogrodzeniach działek budowlanych położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu należy stosować tunele ekologiczne,
 - i) z wyłączeniem placów do zawracania oraz ustaleń na rysunku planu ustala się obowiązek zachowania narożnego trójkątnego ścięcia linii ogrodzeń w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszego niż 5 m na 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDW oraz nie mniejszego niż 5 m na 5 m wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - j) od strony miejsc publicznie dostępnych zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 3) w zakresie realizacji tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) dopuszcza się nośniki reklamowe sytuowane na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,
 - b) dopuszcza się urządzenia reklamowe na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
 - c) ustala się maksymalną jednostkową powierzchnię informacyjną do 6 m²,
 - d) ustala się łączną powierzchnię tablic i urządzeń reklamowych do 6 m² na działce budowlanej,
 - e) zakazuje się stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu,
 - f) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równolegle do elementów istniejącego zagospodarowania, takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
- 4) ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji i dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości,

- b) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak: kamienia o jasnych odcieniach, cegły klinkierowej lub silikatowej, drewna, stali nierdzewnej lub niebarwionego szkła,
- c) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
 - a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figury, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, altany,
 - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób z niepełnosprawnościami.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.

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

- 1) w obejmującej część obszaru planu strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K., o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 10, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 2) w obejmującej obszar planu otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego KPN obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego KPN (w szczególności rozporządzenia Rady Ministrów, Planu Ochrony lub „rocznych zadań ochronnych”);
- 3) w zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, zakazuje się prowadzenia działalności, w tym z zakresu usług, powodującej przekroczenia dopuszczonych przepisami odrębnymi standardów środowiska oraz odprowadzania zanieczyszczeń poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalno-usługowym – do lokalu, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego, takich jak drogi, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym także w zakresie łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji towarzyszących lub dopuszczalnych oraz przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem (pojedynczym lub grupowym) zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego;
- 7) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru) na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;
- 10) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MW, MN2, MN3, MNU, US/ZP/WS, US/ZP oraz ZP

do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;

- 11) nakazuje się ochronę przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej drogi KDG. Ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez zabezpieczenia akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego (ekrany akustyczne należy sytuować w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu);
- 12) od dróg KDZ, KDL, KDD, KDW oraz od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej (tereny zagrożone hałasem) pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 13) dla poszczególnych terenów, z wyłączeniem terenów dróg, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wartość, której określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 14) nakazuje się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie, a w szczególności szpalerów drzew i pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu;
- 15) ustala się wprowadzenie szpalerów drzew, jako zieleni izolacyjnej od strony drogi 1KDG;
- 16) ustala się nakaz lokalizacji i budowy urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
- 17) ustala się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów;
- 18) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, oznaczonych:
 - a) nr ewidencji AZP 56-64/29, (na terenach 13MN3, 14MN3, 4KDD), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) nr ewidencji AZP 56-64/11, (na terenach 9MN2, 2KDL), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) nr ewidencji AZP 56-63/53, (na terenach 17MN2, 1MNU, 1Ks, 9KDD, 1KDZ, 2KDG), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, w przypadku realizacji prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej dotychczas działalności, która może doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, czynności te należy poprzedzić postępowaniem wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 10.

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

- 1) oznacza się tereny zmeliorowane/zdrenowane:
 - a) ustala się dopuszczenie zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
 - b) ustala się zachowanie i ochronę, oznaczonych na rysunku planu, istniejących stawów WS i rowów WR,
 - c) z uwzględnieniem ustaleń lit. a dopuszcza się przeniesienie, przebudowę lub skanalizowanie rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu, w okresie nie dłuższym niż 15 lat,

- d) odsunięcie zabudowy oraz ogrodzeń od melioracyjnych rowów otwartych zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - e) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) wyznacza się na rysunku planu granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (strefa potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5 m w każdą stronę od osi linii) oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w tym pasie:
- w odległości po 5 m od osi elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15kV obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 m, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 4) w zakresie usług handlu, ustala się:
- a) realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usług handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
 - b) realizację usług handlu do 200 m² powierzchni sprzedaży, ale bez stacji paliw, na terenach MNU, U2, U1 i MW,
 - c) na terenach 1CU2, 1aCU2, ~~2CU2~~, dopuszczenie usług handlu do 2000 m² powierzchni sprzedaży.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu, ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych (granicach pasa drogowego) z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych,
 - c) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią rozgraniczającą terenów, a nieprzekraczalną linią zabudowy. Przy lokalizowaniu sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą terenów, a nieprzekraczalną linią zabudowy należy również uwzględniać odpowiednie odległości obiektów budowlanych od tych linii,
 - d) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
 - e) z uwzględnieniem ustaleń lit a dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
 - f) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, w tym również zmiany przekrojów przewodów istniejących,
 - g) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanego wodociągu z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 110 mm, zasilanego z ujęcia lokalnego poza obszarem planu,
 - b) z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody na działkach budowlanych,
 - c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo - komunalnych, ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach (poza obszarem planu) poprzez istniejącą i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywaną sieć kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - b) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (przepompownie),
 - c) istniejące w obszarze planu kanały ściekowe i przyłącza do sieci oraz przepompownie podlegają zachowaniu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - d) ścieki wprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych,
 - e) z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
 - a) zagospodarowywanie wód opadowych na działkach budowlanych,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów o trwałej nawierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i ochrony środowiska,
 - c) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na działkach budowlanych, przed ich wprowadzeniem do lokalnej kanalizacji wód opadowych lub do ziemi,
 - d) nakaz wyposażenia wylotów zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego,
 - e) na terenach U1, U2 i CU2 nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno - retencyjno - odparowywalnych, jako zbiorników naziemnych i podziemnych lub otwartych rowów odwadniających - melioracyjnych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ do rowu lub ziemi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15 kV „Babice” poza obszarem planu liniami kablowymi,
 - b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - c) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości sieci od innych obiektów,
 - d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru) i urządzeń kogeneracji;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
 - a) obsługa z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia znajdujące się poza obszarem planu,
 - b) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o minimalnej średnicy 32 mm,

- c) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń,
- d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych, gospodarczych i grzewczych;
- 7) w zakresie telekomunikacji, ustala się:
 - a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablów rozprowadzenie linii abonenckich,
 - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
 - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, ustala się:
 - a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru) na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska,
 - b) dopuszczenie wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 9) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE;
- 10) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych, ustala się:
 - a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się **układ dróg/ulic publicznych** wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (granicami pasów drogowych) obejmujących tereny ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KD i teren ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ;
 - 2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW oraz dopuszcza się realizację dojazdów o minimalnej szerokości 5 m na terenach nowej zabudowy;
 - 3) ustala się przebieg linii rozgraniczających (granic pasów drogowych) terenów komunikacji, określonych w pkt. 1, klasyfikację funkcjonalną dróg/ulic zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów;
 - 4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych dróg/ulic **KD**, dróg wewnętrznych **KDW** i ciągu pieszo - jezdni **KPJ**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na terenie objętym planem:
 - 1) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez ulicę Warszawską drogę nr 580 – **2KDG** i **3KDG** oraz planowaną drogę **1KDG** z szybkim pojazdem komunikacji publicznej;
 - 2) ustala się obsługujący układ komunikacji kołowej, w skład którego wchodzi:
 - a) ulica główna 2KDG i 3KDG: ul. Warszawska,
 - b) ulica główna 1KDG i 4KDG: planowane,
 - c) ulica zbiorcza 1KDZ: ul. Spacerowa,
 - d) ulice lokalne KDL:
 - ul. Trakt Królewski 1KDL,
 - ul. Królewicza Jakuba 2KDL,
 - e) ulice dojazdowe KDD istniejące i planowane,
 - f) drogi wewnętrzne KDW istniejące i planowane (stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów, zespołów osiedlowych i budynków, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych,
 - g) ciąg pieszo-jezdny KPJ;

- 3) ustala się realizację skrzyżowań jednopoziomowych na przecięciach i połączeniach dróg;
 - 4) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący, odpowiednio: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m oraz dopuszcza się wykorzystanie terenów dróg o szerokościach mniejszych niż 10 m oraz terenów dróg wewnętrznych jako równorzędnej z komunikacją kołową;
 - 5) ustala się prowadzenie drogi pieszo – rowerowej w liniach rozgraniczających ul. Warszawskiej 2KDG i 3KDG oraz dopuszcza się wprowadzenie dróg rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających dróg o minimalnej szerokości 10 m;
 - 6) ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.
3. Ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych albo nadziemnych;
 - 2) powierzchnię użytkową dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania należy rozumieć, jako sumę powierzchni użytkowej związanej bezpośrednio z funkcją obiektu budowlanego;
 - 3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania (liczone z miejscami w garażach) na 1 lokal mieszkalny,
 - b) usługi – 30 miejsc do parkowania: na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy,
 - d) handel ekspozycyjny – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i jedno miejsce na autokar na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na autokar,
 - e) hurtownie – 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc do parkowania na obiekt,
 - g) hotel – 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i miejsce na autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - h) gastronomia – 30 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - i) usługi oświaty – 5 miejsc do parkowania na obiekt przedszkolny i 10 miejsc na obiekt szkolny, ale nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, w tym, co najmniej 3 miejsca łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów/przedszkolaków,
 - j) obiekty biurowo-administracyjne – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - k) usługi zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na gabinet,
 - l) usługi sportu i rekreacji – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - m) obiekty produkcji, składy i magazyny – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - n) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - o) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług,
 - p) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,3 miejsca do parkowania (liczone z miejscami w garażach) na 1 lokal mieszkalny;
 - 4) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 13.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW**, położonego w części poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW**, położonego poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, dojazdy, infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) 5 m od drogi 2KDG,
 - b) 5 m od dróg KDD,
 - c) 5 m od wspólnej granicy terenu **3MW** z terenem 2ZP;
- 2) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% (urządzone jako zieleń osiedlowa). Nie dopuszcza się pokrycia części terenu biologicznie czynnego żadnymi ażurowymi płytkami. Ustala się obsianie trawą lub inną zielenią w pełni wypełnioną glebą służącą do zabawy, uprawiania sportu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: **1,5**,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 13 m, w tym:
 - 13 m przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20° -30° ; 11 m dla dachów płaskich,
 - 6 m dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - dopuszczenie podziemnych kondygnacji garażowych,
 - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - i) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,

- k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt. 1;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
- 4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.
- 5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym nakaz zabudowy:**
 - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 4 lit. b.
- 6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MW odpowiednio z dróg: 10KDD i 12KDD,
 - b) terenu 2MW odpowiednio z dróg: 9KDD, 10KDD i 14KDD,
 - c) ~~terenu 3MW z drogi 9KDD;~~
~~z drogi 2KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;~~
 - 2) w terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się wyznaczenie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5 m;
 - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
- 7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
- 8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
- 9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: oznaczonych na rysunku planu symbolami **10MN2, 18MN2**, położonych poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu WOCHK, terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11MN2, 17MN2**, położonych w części w WOCHK oraz dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2, 5MN2, 6MN2, 6aMN2, 8MN2, 9MN2, 19MN2, i 22MN2** położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

- 1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, jako wbudowane lokale użytkowe, usługi w oddzielnych budynkach lub usługi bez zabudowy mieszkaniowej, dojazdy, infrastruktura techniczna.
- 2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

- 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2 usług oświaty, w tym przedszkoli przyporządkowuje się kwalifikację, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - 1) wyznacza się na terenie 9MN2 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-64/11 -w strefie obowiązują ustalenia § 9;
 - 2) wyznacza się na terenie 17MN2 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-63/53 – w strefie obowiązują ustalenia § 9.
4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) 10 m od strony drogi 1KDG,
 - b) od 5 m do 8 m od strony drogi 2KDG
 - c) 5 m od strony dróg KDZ, KDL, KDD, KDW,
 - d) **od 7m do 13 m** od drogi 10KDD,
 - e) od 5m do 7m od zachodniej strony drogi 3KDW,
 - f) 3 m od strony granicy terenu rowów WR,
 - g) 20 m od strony granicy terenu stawów WS;
 - 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej (jeden segment) z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 3) usługi:
 - a) w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lub w oddzielnych budynkach;
 - 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% na terenach położonych w WOCHK; 60% na terenach: 11MN2 (część poza WOCHK), 17MN2 (część poza WOCHK) oraz 10MN2, 18MN2 położonych poza WOCHK;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy, odpowiednio: 25% dla terenów w WOCHK i 35% dla pozostałych terenów,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: **~~1,2~~ 0,9**,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 11 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z nachyleniem dachów do 45°,
 - 7,5 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim,
 - 6 m dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
 - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - i) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;

- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt.1 z uwzględnieniem ustaleń pkt 7 i 8;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
 - 8) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmianę sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
 - 9) nakazuje się realizację miejsc do parkowania odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 800 m² (jeden segment),
 - c) z budynkiem usługowym – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 18 m,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 13 m,
 - c) z budynkiem usługowym – 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.
6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) w terenach 5MN2, 8MN2 i 9MN2 obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 2.
 - 3) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 4 lit a.
7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio
 - a) terenu 1MN2 z dróg: 1KDZ, 1KDL,
 - b) terenu 2MN2 z drogi: 1KDL,
 - c) terenu 3MN2 z dróg: 1KDL, 1KDD, 1KDW,
 - d) terenu 4MN2 z dróg: 1KDL, 3KDD, 1KDW,
 - e) terenu 5MN2 z dróg: 1KDL, 3KDD, 5KDD,
 - f) terenu 6MN2 z dróg: 1KDL, 1aKDL, 5KDD, 3KDW,
 - g) terenu 6aMN2 z dróg: 1aKDL, 3KDW, 4KDW,
 - h) terenu 8MN2 z drogi 1aKDL, 8KDD, 3KDW, 4KDW, 5KDW,
 - i) terenu 9MN2 z dróg: 1aKDL, 2KDL, 5KDW,
 - j) terenu 10MN2 z dróg: 2KDL, 8KDD, 5KDW,
 - k) terenu 11MN2 z drogi: 8KDD, 5KDW,
 - l) terenu 17MN2 z dróg: 2KDG i 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - m) terenu 18MN2 z drogi 2KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - ~~n) terenu 19MN2 z dróg: 10KDD, 12KDD, 14KDD,~~
 - ~~o) n) terenu 22MN2 z drogi 9 KDD;~~
 - 2) w terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się wyznaczenie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5 m;

- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
8. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MN2, 7aMN2, 7bMN2, 12MN2, 13MN2, 14MN2, 15MN2, 16MN2, 19MN2, 20MN2, 21MN2**, położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, dojazdy, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2 usług oświaty, w tym przedszkoli przyporządkowuje się kwalifikację, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) 10 m od strony drogi 4KDG,
 - b) 5 m od strony dróg KDZ, KDD, KDW,
 - c) od 5m do 7 m od zachodniej strony drogi 3KDW,
 - d) 3 m od strony granicy terenu rowów WR,
 - e) 20 m od strony granicy terenu stawów WS;
 - 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 3) usługi w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: ~~0,9~~ 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 11 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z nachyleniem dachów do 45°,
 - 7,5 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim,
 - 6 m dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
 - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - i) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt.1 z uwzględnieniem ustaleń pkt 7 i 8;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
 - 8) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmianę sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
 - 9) nakazuje się realizację miejsc do parkowania odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: – 18 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.
 5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) w terenach 7MN2, 7aMN2 i 7bMN2 obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 2;
 - 3) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 4 lit. a.
 6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio
 - a) terenu 7MN2 z dróg: 8KDD, 3KDW,
 - b) terenu 7aMN2 z dróg: 3KDW, 4KDW,
 - c) terenu 7bMN2 z dróg: 8KDD, 3KDW,
 - d) terenu 12MN2 z dróg: 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, 1KPJ,
 - e) terenu 13MN2 z ciągu pieszo jezdnego 1KPJ,
 - f) terenu 14MN2 z drogi: 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, 1KPJ,
 - g) terenu 15MN2 z dróg: 10KDD, 12KDD i 6KDW,
 - h) terenu 16MN2 z drogi 6KDW,
 - i) ~~terenu 19MN2 z dróg: 10KDD, 12KDD, 14KDD,~~
 - j) terenu 20MN2 z dróg: 10KDD, 14KDD, 12KDD,

- k) terenu 21MN2 z dróg: 12KDD, 13KDD,
- l) terenu 22MN2 z drogi 12KDD, 14KDD, 13KDD;
- 2) w terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się wyznaczenie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
- 7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
- 8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
- 9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 16.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN3, 2MN3, 3MN3, 4MN3, 5MN3, 6MN3, 7MN3, 8MN3, 9MN3, 10MN3, 11MN3, 12MN3, 13MN3, 14MN3**, położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, jako wbudowane lokale użytkowe, dojazdy, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN3 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN3 usług oświaty, w tym przedszkoli przyporządkowuje się kwalifikację, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** wyznacza się na terenach 13MN3 i 14MN3 strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-64/29 - w strefie obowiązują ustalenia § 9.
4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) 10 m od drogi 1KDG,
 - b) 5 m od strony dróg: KDL, KDD, KDW,
 - c) 3 m od strony granicy terenu rowów WR;
 - 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: ~~1,1~~ 0,75,

- e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 11 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym oraz budynków usługowych z nachyleniem dachów do 45°,
 - 7,5 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim,
 - 6 m dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
 - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - i) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1 z uwzględnieniem ustaleń pkt 6 i 7;
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
 - 7) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmianę sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
 - 8) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- 1) minimalna powierzchnia działki – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.
6. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) w terenie 8MN3 rów do przeniesienia;
 - 3) w terenach 5MN3, 9MN3, 10MN3, 13MN3 i 14MN3 obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 4 lit. a.
7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) terenu 1MN3 z dróg: 1KDD i 2KDW,
 - b) terenu 2MN3 z dróg: 1KDD, 2KDD, 1KDW,
 - c) terenu 3MN3 z dróg: 2KDD, 3KDD, 1KDW,
 - d) terenu 4MN3 z dróg: 2KDD, 2KDW,
 - e) terenu 5MN3 z dróg: 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - f) terenu 6MN3 z dróg: 3KDD, 4KDD, 6KDD,
 - g) terenu 7MN3 z dróg: 3KDL, 2KDD, 3KDD, 6KDD,
 - h) terenu 8MN3 z dróg: 3KDL, 2KDD,
 - i) terenu 9MN3 z dróg: 4KDD, 6KDD, 11KDD,

- j) terenu 10MN3 z dróg: 3KDL, 6KDD, 7KDD, 11KDD,
- k) terenu 11MN3 z dróg: 3KDL, 7KDD, 8KDD, 11KDD,
- l) terenu 12MN3 z dróg: 3KDL, 8KDD,
- m) terenu 13MN3 z dróg: 4KDD, 8KDD, 11KDD,
- n) terenu 14MN3 z dróg: 4KDD, 5KDD, 8KDD;
- 2) w terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się wyznaczenie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
- 8. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
- 9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**
 - 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
 - 2) w terenie 8MN3 do czasu przeniesienia rowu melioracyjnego ustala się odsunięcie zabudowy na odległość minimum 3 m od górnej skarpy brzegu tego rowu.
- 10. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3aMNU** położonych poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu **oraz** terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNU** położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

- 1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących i zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, infrastruktura techniczna.
- 2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MNU do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;
 - 3) w przypadku lokalizacji na terenach 1MNU lub 2MNU usług oświaty, w tym przedszkoli przyporządkowuje się kwalifikację, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
wyznacza się na terenie 1MNU strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-63/53 - obowiązują ustalenia § 9.
- 4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) 10 m od drogi 1KDG i 3KDG,
 - b) 5 m od strony drogi 2KDG, 2KDL, KDD,
 - c) 3 m od strony granicy terenu rowu 3WR;
 - 2) na działce budowlanej:
 - a) w terenach MNU ustala się budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego oraz budynki z usługami,
 - b) w terenach MNU dopuszcza się budynki usług bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) na terenach MNU realizacja usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) na terenie 3MNU minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
 - b) na terenach 1MNU, 2MNU i 3aMNU minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - c) na terenie 3MNU maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - d) na terenach 1MNU, 2MNU i 3aMNU maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: ~~2,0~~ **1,2**,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 11 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z nachyleniem dachów do 45°,
 - 7,5 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim,
 - 6 m dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
 - h) ustalenie lit. g nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - i) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - j) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - k) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - l) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - m) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1 z uwzględnieniem ustaleń pkt 6 i 7;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 7) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmianę sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
- 8) nakazuje się realizację miejsc do parkowania odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
- 5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami lub bez usług – 800 m²,
 - b) dla budynków tylko z usługami – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami lub bez usług – 18 m,
 - b) dla budynku tylko z usługami – 13 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.
- 6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenie 3aMNU obowiązują ustalenia § 10 pkt 2;
- 3) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 4 lit a i b.
7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) terenu 1MNU z dróg: 9KDD lub 2KDG, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) terenu 2MNU z drogi: 9KDD,
 - c) terenu 3MNU z drogi: 8KDD,
 - d) terenu 3aMNU z drogi: 2KDL, 8KDD lub 1KDG albo 3KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 2) w terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się wyznaczenie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5 m;
 - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
8. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 18.

Dla terenu zabudowy usługowej gminnych usług celu publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U1** położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, dojazdy, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) w przypadku lokalizacji na terenie 1U1 usług oświaty, w tym przedszkoli przyporządkowuje się kwalifikację dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się zagospodarowanie, co najmniej 10% powierzchni terenu o charakterze przestrzeni publicznej z wykorzystaniem elementów małej architektury oraz różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca;
 - 2) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio 5 m od strony dróg KDD oraz terenów 6MN3 i 9MN3;
 - 3) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) dopuszcza się wbudowany jeden lokal mieszkalny,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,1,

- e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych,
 - 12 m dla budynków usługowych z wbudowanym lokalem mieszkalnym,
 - 6 m dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
 - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usług, budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - i) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- 1) minimalna powierzchnia działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 12 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.
5. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 4 lit a.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: z dróg: 4KDD lub 6KDD;
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie dojazdów o minimalnej szerokości 5 m lub sięgaczy;
 - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 19.

Dla terenów zabudowy usługowej usług celu publicznego oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U1 i 4U1 położonych** poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U1** położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

- 1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, w szczególności usługi oświaty, zdrowia;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, dojazdy, infrastruktura techniczna.
- 2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) w przypadku lokalizacji na terenie U1 usług oświaty, w tym przedszkoli przyporządkowuje się kwalifikację dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) w terenie 2U1 ustala się zagospodarowanie, co najmniej 10% powierzchni terenu o charakterze przestrzeni publicznej z wykorzystaniem elementów małej architektury oraz różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca;
 - 2) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) 5 m od strony dróg KDD i KDW,
 - b) 10 m od strony drogi 4KDG,
 - c) 3 m od strony granicy terenu rowu 7WR;
 - 3) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) dopuszcza się wbudowany jeden lokal mieszkalny,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 4) zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych,
 - 12 m dla budynków usługowych z wbudowanym lokalem mieszkalnym,
 - 6 m dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
 - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usług, budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - i) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
 - 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- 1) minimalna powierzchnia działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 12 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 4 lit. b.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) teren 2U1 z dróg: 12KDD i 6KDW,
 - b) teren 3U1 z drogi: 14KDD,
 - c) teren 4U1 z drogi: 14KDD albo 4KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie dojazdów o minimalnej szerokości 5 m lub sięgaczy;
 - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 20.

Dla terenu zabudowy usługowej usług komercyjnych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U2** położonego ~~w części w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U2~~ w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - ~~w terenie 1U2 — usługi,~~
 - ~~terenie 2U2 — usługi, zabudowa usługowo-magazynowa;~~
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, ~~dojazdy drogi wewnętrzne,~~ infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - ~~10 m od strony drogi 4KDG,~~
 - ~~5 m od strony drogi 14KDD,~~
 - ~~5 m od strony drogi 2KDG,~~
 - a) 5 m od strony drogi 1KDL,
 - b) 5 m od strony drogi 1KDD;
 - 2) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) dopuszcza się wbudowany jeden lokal mieszkalny,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

- d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych,
 - 12 m dla budynków usługowych z wbudowanym lokalem mieszkalnym,
 - 12 m dla budynków usługowo-magazynowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
 - f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usług, magazynowych, budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - i) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - j) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
- 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- 1) minimalna powierzchnia działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 12 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 4 lit. b.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
~~teren 1U2 z dróg: 14KDD, z drogi: 2KDG lub 4KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,~~
~~teren 2U2 z dróg: 1KDL, 1KDD;~~
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie dojazdów o minimalnej szerokości 5 m lub sięgaczy;
 - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu 1U2 dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
 - 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu 2U2 dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym nieuciążliwej działalności gospodarczej;
 - 3) na terenie 1U2 dopuszcza się realizację tymczasowych powłok pneumatycznych, pawilonów sprzedaży i wystawowych, przekryć namiotowych oraz tymczasowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z organizacją imprez masowych.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 21.

Dla terenów centrum usługowego: oznaczonego na rysunku planu symbolem **1aCU2** ~~i-2CU2~~ **położonego** poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CU2** położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi celu publicznego, w szczególności usługi: administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, poczty oraz usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hoteli, wystawiennictwa, finansów, łączności, usługi motoryzacyjne, biura;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, place, obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany w budynki usługowe lokal mieszkalny, dojazd, infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) w przypadku lokalizacji na terenach CU2 usług oświaty i rekreacji przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, lub z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi.

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

- 1) ustala się zagospodarowanie, co najmniej 20% powierzchni terenów CU2 o charakterze przestrzeni publicznej z wykorzystaniem elementów małej architektury oraz różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca;
- 2) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz rodziców z wózkami dziecięcymi;
- 3) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
10 m od dróg: 1KDG, 2KDG, 4KDG;
~~3 m od granicy terenu rowu 9-WR;~~
- 4) na działce budowlanej:
 - a) ustala się budynki usług,
 - b) dopuszcza się w budynku usług jeden wbudowany lokal mieszkalny,
 - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) na terenie 1aCU2 minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
 - b) na terenie 1CU2 minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
~~na terenie 2CU2 minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,~~
 - c) na terenie 1aCU2 maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - d) na terenie 1CU2 maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
~~na terenie 2CU2 maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,~~
 - e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 3,5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla budynków usługowych,
 - 6 m dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
 - h) ustalenie lit. **g** nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - i) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - j) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,
 - k) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,

- l) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
- m) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
- 4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
 - 1) minimalna powierzchnia działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.
- 5. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 4 lit. c.
- 6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) terenu 1CU2 z dróg: 1KDG i 4KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) terenu 1aCU2 z dróg: 2KDG, 4KDG lub 1KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - ~~terenu 2CU2 z dróg: 2KDG lub 1KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;~~
 - 2) w terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się wyznaczenie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 8 m;
 - 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
- 7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
- 8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, a także wykorzystanie pod miejsca do parkowania;
 - 2) dopuszcza się realizację tymczasowych powłok pneumatycznych, pawilonów sprzedaży i wystawowych, przekryć namiotowych oraz tymczasowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z organizacją imprez masowych.
- 9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 22.

Dla terenów usług sportu, zieleni parkowej i wód powierzchniowych położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US/ZP/WS** i **2US/ZP/WS**, ustala się:

- 1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: gminne usługi publiczne sportu i rekreacji, z małą architekturą, z urządzoną zielenią parkową i stawem;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: mała architektura, alejki, urządzenia służące rekreacji, pawilon parkowy;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, dojazdy.
- 2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny US/ZP/WS do określonych, w przepisach

odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod teren rekreacyjno- wypoczynkowy.

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

1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 oznacza się strefy zabudowy wyznaczone nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:

- a) w terenie 1US/ZP/WS:
 - 20 m od granicy terenu 1WS,
 - 10 m od drogi 1KDG,
 - 3 m od granicy terenu rowów WR,

- b) w terenie 2US/ZP/WS:
 - 20 m od granicy terenów 2WS i 3WS,
 - 5 m od granicy terenu 14MN2;

2) w strefie zabudowy dopuszcza się budynki usług (pawilon parkowy);

3) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wbudowanych lub dobudowanych;

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

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
- e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- f) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
- g) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
- h) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych,
- i) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
- j) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 10°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;

6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki: usługi – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: usługi – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.

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

na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) dla terenu 1US/ZP/WS z dróg: 1KDZ lub 1KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) dla terenu 2US/ZP/WS z dróg: 10KDD lub 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dojazdów o minimalnej szerokości 5 m lub sięgaczy;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się realizację tymczasowych powłok pneumatycznych, pawilonów sprzedaży i wystawowych, przekryć namiotowych oraz tymczasowych obiektów i urządzeń.

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

§ 23.

Dla terenów usług sportu i zieleni parkowej położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1aUS/ZP** i **1bUS/ZP**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: gminne usługi publiczne sportu i rekreacji z urządzoną zielenią parkową;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: alejki, terenowe urządzenia służące rekreacji, mała architektura, pawilon parkowy na terenie 1aUS/ZP;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, dojazdy.

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren US/ZP do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 na terenie 1aUS/ZP oznacza się strefy zabudowy wyznaczone nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) 20 m od granicy terenu 1WS,
 - b) 3 m od granicy terenu rowów WR,
 - c) 2 m od terenów 21MN2, 13KDD i 2U1,
 - d) 39 m od drogi 4KDG;
- 2) w strefie zabudowy dopuszcza się budynki usług (pawilon parkowy);
- 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 5,5 m,
 - e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - g) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - h) zakazuje się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
- 5) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: usługi – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.

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

na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi 13KDD;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dojazdów o minimalnej szerokości 5 m.

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

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

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

§ 24.

Dla terenu zieleni parkowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZP** położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzonej gminnej zieleni parkowej;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: alejki, terenowe urządzenia służące rekreacji;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren 1ZP do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod teren rekreacyjno-wypoczynkowy.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 3,5 m,
 - c) ustalenie lit. b nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - d) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - e) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - f) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
 - 3) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

obsługa komunikacyjna, odpowiednio: z drogi 1KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub poprzez tereny 1US/ZP/WS, rów 5WR albo przez tereny US/ZP i rów 6WR.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

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

§ 25.

Dla terenu zieleni parkowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 ZP** położonego poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzonej gminnej zieleni parkowej;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: alejki, terenowe urządzenia służące rekreacji;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren 2ZP do określonych, w przepisach odrębnych z

zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

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

- 1) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 3,5 m,
 - c) ustalenie lit. b nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - d) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - e) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - f) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
- 3) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazd.

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

na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna, odpowiednio: z drogi 9KDD lub z drogi 2KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

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

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

§ 26.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – stawy z obudową biologiczną w gminnych parkach;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych oraz miejsc do parkowania;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 3,5 m.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna, odpowiednio:

- 1) terenu 1WS poprzez teren 1US/ZP/WS lub 1a US/ZP;
- 2) terenu 2WS poprzez teren 2US/ZP/WS;
- 3) terenu 3WS poprzez teren 2US/ZP/WS lub z drogi 10KDD.

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

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

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

§ 27.

Dla terenów rowów melioracyjnych: oznaczonego na rysunku planu symbolem **9WR** położonego poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR, 6WR, 7WR, 8WR** położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody - rowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: poprzeczne mostki – przejścia, niezbędne sieci lub obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wzdłuż i w poprzek rowów, sytuowania obiektów małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych;
 - 3) zachowuje się wyznaczone na rysunku planu skanalizowane odcinki rowów;
 - 4) ustala się połączenie odcinków rowu 1WR i 5WR rowem skanalizowanym w drodze 1KDG;
 - 5) wyznacza się rowy do skanalizowania lub przeniesienia;
 - 6) ustala się zachowanie rowów WR, jako otwartych, dopuszczając skanalizowanie pod drogami i przejazdami dla połączenia części działek lub terenów;
 - 7) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90%,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy 2,5 m;
 - 8) ustala się zachowanie rowów w granicach ustalonych na rysunku planu i w stanie zapewniającym swobodny spływ wód, z wyjątkiem sytuacji związanej z koniecznością realizacji urządzeń wodnych, mostków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Wodnego.
3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna, odpowiednio: z przyległych dróg publicznych lub poprzez przyległe tereny pasami eksploatacyjnym ustalonymi odpowiednio pomiędzy granicą terenu WR, a dopuszczalną linią ogrodzeń (odpowiednio 1,5 m – 3 m od granicy terenu WR).
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 28.

Dla terenu infrastruktury, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia gminnej infrastruktury technicznej, w szczególności urządzenia odprowadzania ścieków - przepompownia;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio: 10 m od drogi 1KDG,
 - b) na działce budowlanej:

- ustala się budynek przepompowni,
 - ustala się lokalizowanie budynków, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - g) ustalenie lit. f nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
 - i) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - j) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy do 30°,
 - k) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - l) zakazuje się sytuowania obiektów małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- 1) minimalna powierzchnia działki – 100 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°.
4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.
5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z dróg: 2KDW lub 1KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.
6. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
7. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
8. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 29.

Dla terenu urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia infrastruktury technicznej – urządzenia odprowadzania ścieków – przepompownia;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleni urządzona.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - 10 m od drogi 2KDG,
 - 5 m od drogi 14KDD,
 - 4 m od północnej i wschodniej granicy terenu K,
 - b) na działce budowlanej:
 - ustala się budynek przepompowni,
 - ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

- e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - g) ustalenie lit. f nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
 - i) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
 - j) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy do 30°,
 - k) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - l) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - m) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- 1) minimalna powierzchnia działki – 100 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi 14KDD.
5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
7. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 30.

Dla terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ks**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzone;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio: 5 m od drogi 2KDG oraz 5 m od drogi 9KDD,
 - 3) na działce budowlanej:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m,
 - e) ustalenie lit. d nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - f) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
 - g) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - h) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
wyznacza się na terenie 1Ks strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-63/53 – w strefie obowiązują ustalenia § 9.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** nie określa się.
5. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna terenu 1Ks z drogi 9KDD.

7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 31.

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

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, w tym w drogach 3KDW i 5KDW napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) droga 1KDW - zmienna od 6 m do 8 m,
 - b) droga 2KDW – 8 m,
 - c) droga 3KDW - zmienna od 6 m do 8 m z placem do zawracania,
 - d) droga 4KDW – 6 m,
 - e) droga 5KDW - zmienna od 5 m do 11 m,
 - f) droga 6KDW - 6 m z placem do zawracania;
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m,
 - h) ustalenie lit. g nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 3) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
 - 4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
 - 5) zakazuje się realizacji poprzecznych ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) w terenach 3KDW i 5KDW obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 32.

Dla terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja – ciąg pieszo-jezdny;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - 5 m;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m;
- 4) ustalenie pkt 3 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) równorzędna komunikacja kołowa i piesza;
- 6) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 7) zakazuje się realizacji poprzecznych ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 8) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 33.

Dla terenu drogi publicznej klasy głównej, w części położonej w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga publiczna klasy głównej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: szybki pojazd komunikacji publicznej, obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, przystanek autobusowy, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, rowy oraz urządzenia związane z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych- przepusty mosty.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego) 30m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: poszerzenie drogi w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDZ, 4KDG, 4KDL, 3KDG;
 - 3) przekrój, co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 5) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m;
 - 7) ustalenie pkt 6 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 8) zakazuje się realizacji ogrodzeń poprzecznych, obiektów małej architektury, sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 9) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

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

§ 34.

Dla fragmentów terenów drogi publicznej klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDG i 3KDG** (droga nr 580 ul. Warszawska), ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - drogi publiczne klasy głównej z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, przystanek autobusowy, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, rowy oraz urządzenia związane z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych- przepusty mosty.

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

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
- 2) w obszarze planu część drogi KDG -odcinki 2KDG i 3KDG;
- 3) ustala się południowe linie rozgraniczające i szerokość w liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego) oraz narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) droga 2KDG – zmienna od 20 m do 40 m,
 - b) droga 3KDG – zmienna od 23 m do 25 m;
- 4) przekrój, co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń poprzecznych, obiektów malej architektury, sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 8) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną;
- 9) nakaz ochrony istniejących pojedynczych drzew;
- 10) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m;
- 12) ustalenie pkt 11 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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

wyznacza się na terenie 2KDG strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-63/53 – w strefie obowiązują ustalenia § 9.

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

- 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) w terenie 3KDG obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

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

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

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

§ 35.

Dla terenu drogi publicznej klasy głównej, w części położonej w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDG**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga publiczna klasy głównej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 5) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, przystanek autobusowy, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, rowy oraz urządzenia związane z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych- przepusty mosty.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego) 25 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) przekrój, co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń poprzecznych, obiektów małej architektury, sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 6) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
 - 7) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną;
 - 8) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m;
 - 10) ustalenie pkt 9 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 36.

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

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 4124W ul. Spacerowa);
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 6) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, przystanek autobusowy, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, rowy oraz urządzenia związane z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych- przepusty mosty.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
 - 2) w obszarze planu część drogi-ustala się wschodnią linię rozgraniczającą;
 - 3) w obszarze planu szerokość w liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego) zmienna od 20 m do 27 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) przekrój, co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń poprzecznych, obiektów małej architektury oraz

- sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 8) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m;
- 10) ustalenie pkt 9 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
wyznacza się na terenie 1KDL strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-63/53 – w strefie obowiązują ustalenia § 9.
- 4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**
odpowiednio zgodnie z § 11.
- 5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
nie określa się.
- 6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 37.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, w części położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 1aKDL, 2KDL, 3KDL**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 7) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, przystanek autobusowy, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, w tym w terenie 1KDL i 2KDL linia elektroenergetyczna 15kV, rowy oraz urządzenia związane z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych- przepusty mosty.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
 - 2) w obszarze planu część dróg, ustala się:
 - a) południową linię rozgraniczającą drogi 1KDL, część ul. Trakt Królewski,
 - b) południową linię rozgraniczającą drogi 1aKDL, część ul. Trakt Królewski,
 - c) zachodnią linię rozgraniczającą drogi 2KDL część ul. Królewicza Jakuba;
 - 3) w obszarze planu szerokość w liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego) oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) droga 1KDL - zmienna od 11 m do 12 m,
 - b) droga 1aKDL - zmienna od 0 m do 7 m,
 - c) droga 2KDL – zmienna od 15 m do 17 m,
 - d) droga 3KDL – 16 m;
 - 4) przekrój, co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń w poprzek drogi, obiektów małej architektury oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
 - 8) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m;
 - 10) ustalenie pkt 9 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
wyznacza się na terenie 2KDL strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-64/11 – w strefie obowiązują ustalenia § 9.
4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny 1KDL i 2KDL obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
7. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 38.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD**, położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **9KDD i 14KDD** położonych w części, w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **15KDD i 16KDD** położonych poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

1. **przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, w tym w terenie 4KDD, 6KDD, 8KDD i 11KDD linia elektroenergetyczna 15kV, rowy oraz urządzenia związane z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty mosty.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego), narożne ścięcia linii rozgraniczających oraz poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi 2KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 11KDD - 12 m,
 - b) droga 1KDD zmienna od 10 m do 12 m,
 - c) droga 5KDD - 14 m,
 - d) droga 9KDD - 10 m,
 - e) droga 10KDD zmienna od 10 m do 19 m,
 - f) droga 12KDD - zmienna od 10 m do 14 m,
 - g) droga 13KDD – 12 m z placami do zawracania,
 - h) droga 14KDD - zmienna od 12 m do 13 m,
 - i) droga 15KDD - zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) droga 16KDD - zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
 - 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 7) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m;
 - 9) ustalenie pkt 8 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
 - 10) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - 1) wyznacza się na części terenu drogi 4KDD strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-64/29 – w strefie obowiązują ustalenia § 9;
 - 2) wyznacza się na części terenu 9KDD strefę ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego nr AZP 56-63/53 – w strefie obowiązują ustalenia § 9.

4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) tereny 4KDD, 6KDD, 8KDD, 11KDD obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.
5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
7. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

DZIAŁ IV **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 39.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia: zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice uchwalonego uchwałą Nr X/59/03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 281 z dnia 6 listopada 2003 r. poz. 7449 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29 sierpnia 2011 r. poz. 4944.

§ 40.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

§ 41.

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