

## **Uchwała Nr..... Rady Gminy Stare Babice z dnia..... r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mariew i części wsi Stanisławów – obszar na południe od ul. Kwiatowej, etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXII/232/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mariew i części wsi Stanisławów – obszar na południe od ul. Kwiatowej, etap I, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice przyjętego 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 uchwała, co następuje:

### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

#### **Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mariew i części wsi Stanisławów – obszar na południe od ul. Kwiatowej, etap I zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem przebiegają w następujący sposób:

- 1) od północy: granica rozpoczyna się w punkcie stanowiącym południowo-zachodni narożnik działki nr 203 stanowiącej pas drogowy ul. Kwiatowej, następnie biegnie na wschód wzdłuż południowej granicy działki nr 203 do punktu stanowiącego południowo-wschodni narożnik działki nr 203, następnie biegnie do punktu stanowiącego punkt załamania północnej granicy działki nr 231, dalej biegnie w kierunku wschodnim wzdłuż południowej granicy działki nr 219 i biegnie do punktu stanowiącego punkt załamania granicy działki nr 219 w kierunku południowym, z punktu biegnie wprost do punktu stanowiącego punkt przecięcia północno-wschodniej granicy działki nr 219 z zachodnią granicą wsi Stanisławów;
- 2) od wschodu: granica biegnie w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy działki nr 219 we wsi Mariew i dalej wzdłuż wschodniej działki nr 42 we wsi Stanisławów do punktu stanowiącego południowy narożnik działki nr 42 i jednocześnie punkt przecięcia z południową granicą wsi Stanisławów;
- 3) od południa: od punktu przecięcia skręca w kierunku północno-zachodnim i biegnie po granicy wsi Stanisławów wprost do punktu stanowiącego przecięcie południowej granicy użytku położonego na działce nr 41 i oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem W z zachodnią granicą działki nr 41 położonej we wsi Stanisławów, dalej biegnie w kierunku północno-zachodnim wkraczając na grunty wsi Mariew i podąża wzdłuż południowej granicy kolejnych sąsiadujących ze sobą użytków oznaczonych na mapie ewidencyjnej symbolem W do punktu położonego na działce nr 285/7 stanowiącego punkt zbiegu konturów klasyfikacyjnych użytków oznaczonych na mapie ewidencyjnej symbolami W, RV i RVI, następnie biegnie w kierunku północno-zachodnim do punktu stanowiącego punkt przecięcia południowej granicy użytku położonego na działce nr 284/7 oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem W ze wschodnią granicą działki nr 284/7, następnie biegnie w kierunku północno-zachodnim wzdłuż południowej granicy kolejnych sąsiadujących ze sobą użytków oznaczonych na mapie ewidencyjnej symbolem W do punktu stanowiącego punkt przecięcia południowej granicy użytku zlokalizowanego na działce nr 229/1 oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem W z północno-zachodnią granicą działki nr 229/1, dalej biegnie w kierunku północno-zachodnim do punktu stanowiącego punkt przecięcia południowej granicy użytku zlokalizowanego na działce nr 217/3 oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem W z południowo-wschodnią granicą działki nr 217/3, dalej skręca w kierunku zachodnim i biegnie wzdłuż południowej granicy kolejnych sąsiadujących ze sobą użytków oznaczonych na mapie ewidencyjnej symbolem W do punktu stanowiącego punkt przecięcia południowej granicy użytku zlokalizowanego na działce nr 204/3 oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem W z zachodnią granicą działki nr 204/3;

- 4) od zachodu: granica biegnie wzdłuż zachodniej granicy Gminy Stare Babice.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 20°;
- 2) **dach spadzisty** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do płaszczyzny poziomej;
- 3) **długość elewacji budynku** – długość elewacji bocznej, prostopadłej do elewacji frontowej budynku;
- 4) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym, infrastrukturę techniczną w pasie drogowym niezwiązaną z drogą;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
  - a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsz do budynków, tarasów oraz wykuszy,
  - b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie w ilości większej niż 60% powierzchni działki lub większej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 10) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 11) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość elewacji znajdującej się od strony frontu działki;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 13) **terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe** - należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji w tym boiska, place do gry, place zabaw, siłownie zewnętrzne;
- 14) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia;
- 15) **usługi** – 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 m<sup>2</sup>;
- 16) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią treść planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granica strefy ochronnej (strefy zagrożenia A) terenu zamkniętego resortu obrony narodowej;
- 6) granica strefy ochronnej (strefy zagrożenia B) terenu zamkniętego resortu obrony narodowej;
- 7) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (obszar wyłączony z zainwestowania);
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) granica udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 "Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)";
- 10) zwymiarowane odległości w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolem: MN2, MN4, MN2/U1, MN2/U2;
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- 1) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 3) **MN2/U1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej celu publicznego;
- 4) **MN2/U2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 5) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 6) **ZN** - tereny zieleni nieurządzonej;
- 7) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 9) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 10) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) **W** - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i zwymiarowane, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w Dziale II uchwały nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej z zastrzeżeniem §14.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

§ 8. 1. Ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 9. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)”;
  - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”;
  - 3) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 4) otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 "Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)", na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Pod względem akustycznym kwalifikuje się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny:

- 1) MN2, MN4 jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) MN2/U1, MN2/U2 jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) ZP jako tereny zagospodarowane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

## Rozdział 5.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 11. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 56-64/18), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem ewidencyjnymi stanowisk archeologicznych. Na obszarze ww. strefy obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

## Rozdział 6.

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Obszar opracowania w całości znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej w Borzęcinie Dużym, gmina Stare Babice, składającej się ze:

- 1) strefy ochronnej ustanowionej decyzją Naczelnego Architekta Warszawy z dnia 5 marca 1984 r. Nr 030/84, wydaną na wniosek Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie Nr 0569 z dnia 1 czerwca 1983 r., w której:
  - a) uwzględnia się granice strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (obszar wymagający ograniczeń w inwestowaniu), na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązują uzgodnienia w zakresie wznoszenia obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, wież, kominów, których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości bojowe obiektu,
  - c) uwzględnia się granice strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (obszar wyłączony z zainwestowania), dla której:
    - zabrania się wznoszenia zabudowy stałej i tymczasowej,
    - zabrania się organizowania ośrodków wczasowych, obozowisk, kempingów,
    - zezwala się na korzystanie z dróg gruntowych rolnikom posiadającym pola uprawne w tym obszarze;
- 2) strefy ochronnej, w której wyszczególnia się strefy zagrożenia A i B, w których obowiązują poniższe ograniczenia:
  - a) w strefie ochronnej (strefa zagrożenia A) terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczba ludzi,
  - b) w strefie ochronnej (strefa zagrożenia B) terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża

liczba ludzi oraz zakaz wznoszenia zabudowy zwartej oraz budowy dróg o dużym natężeniu ruchu i autostrad.

§ 13. Dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie, funkcje, wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:
  - a) remont,
  - b) przebudowę,
  - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu zgodnie z przepisami szczegółowymi,
  - d) rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi,
  - e) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) przebudowę oraz nadbudowę dla istniejących budynków, które przekraczają wskazane na rysunku planu miejscowego linie zabudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 14. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w Dziale II uchwały ustala się maksymalną wysokość obiektów na 15,0 m dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 15. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 17. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny dróg publicznych i wewnętrznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW;
- 2) minimalną szerokość dojazdów i dojeżdż do nowo wydzielanych działek, niewydzielonych na rysunku planu 6,0 m.

§ 18. 1. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania ustala się lokalizację miejsc na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarty parking;
- 2) garaże wbudowane i wolnostojące.

§ 19. W zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

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

§ 20. W Dla systemu infrastruktury technicznej w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się, że istniejące, przebudowywane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy lub w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych dopuszczonych planem, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg.

§ 21. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci o średnicy nie mniejszej niż Ø110 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż Ø200 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia 15kV, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) sieci dystrybucyjne;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości i ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków;
- 3) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 4) podziemne i naziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

## DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 22. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż:
  - a) 11,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem spadzistym,
  - b) 7,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem płaskim,
  - c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 19,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 25,0 m;
- 4) dach:
  - a) spadzisty,
  - b) płaski;
- 5) kolorystyka obiektów budowlanych:
  - a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
  - b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
- 6) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.

5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;
- 2) sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
  - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu.
9. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
  - 1) dla terenu MN2.1 z terenu drogi KDW1 lub z drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Kwiatowej;
  - 2) dla terenu MN2.2 z terenów dróg KDZ1, KDW1 lub z drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Kwiatowej;
  - 3) dla terenu MN2.3 z terenów dróg KDZ1, KDD2 lub z drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Kwiatowej;
  - 4) dla terenu MN2.4 z terenów dróg KDZ1, KDD2, KDD3 lub z drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Kwiatowej;
  - 5) dla terenu MN2.5 z terenów dróg KDZ1, KDZ2, KDD3, KDD4 lub z drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Kwiatowej;
  - 6) dla terenu MN2.6 z terenów dróg KDZ3, KDD4, KDW2 lub z drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Kwiatowej;
  - 7) dla terenu MN2.7 z terenów dróg KDZ3, KDZ4, KDW2 lub z drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Kwiatowej.
11. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.
12. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.
13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.
14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 23. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN4.1, MN4.2, MN4.3, MN4.4, MN4.5.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż:
  - a) 10,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem spadzistym,
  - b) 7,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem płaskim,
  - c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 14,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 20,0 m;
- 4) dach:
  - a) spadzisty,
  - b) płaski;
- 5) kolorystyka obiektów budowlanych:
  - a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
  - b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);

- 6) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.
5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej.
7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie mniejsza niż 3000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
  - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu.
9. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000,0 m<sup>2</sup>.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
  - 1) dla terenu MN4.1 z terenów dróg KDZ1 lub KDW1;
  - 2) dla terenu MN4.2 z terenów dróg KDL1 lub KDD2;
  - 3) dla terenu MN4.3 z terenów dróg KDL1, KDD2 lub KDD3;
  - 4) dla terenu MN4.4 z terenów dróg KDL1, KDD3 lub KDD4;
  - 5) dla terenu MN4.5 z terenów dróg KDZ4, KDL1, KDD4 lub KDW2.
11. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.
12. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.
13. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, na terenie MN4.5 obowiązują ustalenia zawarte w §11.
14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.
15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 24. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN2/U1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa celu publicznego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno – usługowy lub budynek usługowy;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
  - a) 11,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno – usługowych lub budynków usługowych, z dachem spadzistym,
  - b) 7,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno – usługowych lub budynków usługowych, z dachem płaskim,
  - c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 4) gabaryty budynków:
  - a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 20,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 20,0 m;
- 5) dach:
  - a) spadzisty,
  - b) płaski;
- 6) kolorystyka obiektów budowlanych:
  - a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),

- b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte (RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
- 7) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.
- 4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.
- 5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;
  - 2) sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
- 7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
- 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
  - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu.
- 9. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym.
- 10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg KDZ1 lub KDD1.
- 11. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.
- 12. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.
- 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.
- 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 25. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN2/U2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.
- 3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
  - 1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 2) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno – usługowy lub budynek usługowy;
  - 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - a) 11,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno – usługowych lub budynków usługowych, z dachem spadzistym,
    - b) 7,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno – usługowych lub budynków usługowych, z dachem płaskim,
    - c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
  - 4) gabaryty budynków:
    - a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 30,0 m,
    - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 30,0 m;
  - 5) dach:
    - a) spadzisty,
    - b) płaski;

- 6) kolorystyka obiektów budowlanych:
  - a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
  - b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
- 7) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.
5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;
  - 2) sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 1200,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
  - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu.
9. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200,0 m<sup>2</sup>.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu drogi KDZ1 lub z drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Kwiatowej.
11. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.
12. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.
13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.
14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 26. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZP1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleni urządzona;
- 2) uzupełniające: terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz budowy budynków, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

6. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu.

8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 27. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: zieleń nieurządzona.
3. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się zabudowy.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się urządzenia wodne.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 200,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
  - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.
7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 27. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
3. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) urządzenia wodne;
  - 2) obiekty mostowe;
  - 3) urządzenia towarzyszące.
5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19.

§ 29. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy zbiorczej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) dla terenu KDZ1 od 0,3 m do 18,0 m z lokalnymi poszerzeniami, stanowiąca część pasa drogowego;
  - 2) dla terenu KDZ2 do 2,7 m, stanowiąca część pasa drogowego;
  - 3) dla terenu KDZ3 do 1,2 m, stanowiąca część pasa drogowego;
  - 4) dla terenu KDZ4 od 13,3 m do 31,7 m z lokalnymi poszerzeniami.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.
5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 30. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 8,0 m do 15,0 m z lokalnymi poszerzeniami.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.
5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 31. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy dojazdowej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) dla terenu KDD1 5,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 2) dla terenu KDD2 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 3) dla terenu KDD3 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 4) dla terenu KDD4 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.
5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 32. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: droga wewnętrzna.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) dla terenu KDW1 od 8,0 m do 12,5 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 2) dla terenu KDW2 od 6,0 m do 12,5 m z lokalnymi poszerzeniami.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.
5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 33. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **W1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – wodociągi.
3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
  - 2) dach płaski.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu drogi 1KD-Z oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Kwiatowej.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 1,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 115°.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

*Przewodniczący  
Rady Gminy Stare Babice*