DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 stycznia 2025 r.

Poz. 756

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2025-01-17 15:42:36

UCHWAŁA NR XI/108/2024
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Warszawską i Kosmowską we wsiach Borzęcin Duży i Borzęcin Mały

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), a także w związku z uchwałą Nr LXV/717/2023 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Warszawską i Kosmowską we wsiach Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, stwierdzając brak naruszenia 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 z dnia 29 maja 2018 r., Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Warszawską i Kosmowską we wsiach Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz w danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4, w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1;

2) 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 2;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 3.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie;

5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

6) ważniejsze ciągi rowerowe;

7) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania, plan nie określa:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 20° w stosunku do płaszczyzny poziomej;

2) **dachu stromym** – jest to dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° w stosunku do płaszczyzny poziomej;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:

   a) dociepleń ścian istniejących budynków,

   b) wysuniętych nie więcej niż 1,5 m poza obrys budynku balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszeń,

   c) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m elementów wejść do budynków, takich jak schody zewnętrzne i rampy;

4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

6) **RAL** – należy przez to rozumieć system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany 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;

7) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura, kancelarie, usługi hotelarskie, rzemiosło, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, opieki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z obiektami magazynowymi, pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności, chyba że z przepisów szczegółowych wynika inaczej;

8) **zasięgu pasa ograniczonego budownictwa wysokościowego** - należy przez to rozumieć część strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej 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.

Rozdział 2.
Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **MN-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) **U** - teren usług;

4) **UZ-UE-UA** - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług biurowych i administracji;

5) **CC** - teren cmentarza czynnego;

6) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

7) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

8) **US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

9) **KO-ZP** - teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej;

10) **KOP** - teren parkingu;

11) **KDG** - teren drogi głównej;

12) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;

13) **KDL** - teren drogi lokalnej;

14) **KDD** - teren drogi dojazdowej;

15) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

16) **KPP** - teren komunikacji pieszej.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: drogi głównej KDG, drogi zbiorczej KDZ, drogi lokalnej KDL, drogi dojazdowej KDD, komunikacji pieszej KPP, parkingu KOP, obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej KO-ZP, zieleni urządzonej ZP, usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług biurowych i administracji UZ-UE-UA oraz cmentarza czynnego CC.

§ 7. Obowiązują następujące **ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

2) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

   a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż RAL: 7016, 7040, 8004, 8017, 8019, 8023, 9005, 9006, 9007 3005, 3007, 3009, 3011,

   b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż RAL: 1013, 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018,

   c) dopuszcza się stosowanie barw:

      - dla drewna odcieni brązu,

      - dla kamienia odcieni szarości i beżu,

      - dla betonu odcieni szarości,

      - dla szkła odcieni błękitu, zieleni, szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie szkła bezbarwnego,

      - dla metali odcienie szarości, brązu,

   d) dopuszcza się stosowanie barw innych niż wymienione w lit. a, b, c w odniesieniu do metalowych balustrad i poręczy.

§ 8. Obowiązują następujące **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

   a) inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej,

   b) stacji paliw dopuszczonej na terenie 3U, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

4) zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych, przy czym dopuszcza się składowanie i magazynowanie substancji niebezpiecznych w zakresie niezbędnym do działania stacji paliw na terenie 3U;

5) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;

6) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu:

   a) tereny MNW do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) tereny MN-U do przeznaczonych pod tereny mieszkaniowo-usługowe,

   c) tereny UZ-UE-UA do przeznaczonych na cele szpitali w miastach, domów opieki społecznej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

1) otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)”;

3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obowiązują następujące **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych o nr AZP: 56-63/1, 2, 4, 5, 11, 13, 27, 28, 29, 53, - w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) dla cmentarza wpisanego do rejestru zabytków - nr rej. 1464 i budynku wpisanego do rejestru zabytków - kaplicy cmentarnej nr rej. 1004/493, wskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1) obszar planu, w części wskazanej na rysunku planu, znajduje się w zasięgu pasa ograniczonego budownictwa wysokościowego strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej w którym:

   a) obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) obowiązują uzgodnienia w zakresie wznoszenia obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, wież, kominów, których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości bojowe obiektu;

2) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefie oddziaływania do 50 m od granic cmentarza i w strefie oddziaływania do 150 m od granic cmentarza obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

a) sieć wodociągową,

b) sieć kanalizacji,

c) sieć gazowniczą, z dopuszczeniem stosowania zbiorników indywidualnych,

d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

e) sieci telekomunikacyjne;

2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej:

a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg i parkingów,

b) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach niewymienionych w lit. a, zgodne z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych

z sieci wodociągowej,

b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych np. studni, za wyjątkiem terenów położonych w odległości nie większej niż 150 m od granic cmentarza;

c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

2) odprowadzanie ścieków:

a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych i atestowanych, podziemnych zbiorników bezodpływowych i wywozu do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, to jest do ziemi, w granicach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;

4) zasilanie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,

b) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: z sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,

c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;

2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez drogi główne, zbiorcze i drogę lokalną;

3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające tereny przeznaczone pod komunikację drogową wewnętrzną KR dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;

5) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające tereny przeznaczone pod komunikację pieszą KPP dla funkcji komunikacji pieszej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;

6) nakazuje się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;

7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego na:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

b) dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,

c) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;

8) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić stanowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MN-U, U;

2) 0% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-59MNW**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

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

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:

- 11 m dla budynków mieszkalnych z dachem stromym,
- 7,5 m dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim,
- 6 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem stromym,
- 4 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem płaskim,

f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 18 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z dróg zbiorczych KDZ, lokalnych KDL, dojazdowych KDD oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR,

b) w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dopuszcza się:

- wydzielanie, na etapie podziału nieruchomości, niewyznaczonych w planie dojazdów o minimalnej szerokości 6 m,
- ustanowienie odpowiednich służebności,

c) zabezpieczenie dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

c) ustala się usługi w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej,

d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

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

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:

- 11 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem stromym,
- 7,5 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim,
- 6 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem stromym,
- 4 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem płaskim,

g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek: 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek: 18 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone w lit. a-c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z dróg głównych KDG, zbiorczej KDZ, lokalnej KDL, dojazdowych KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR,

d) w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dopuszcza się:

- wydzielanie, na etapie podziału nieruchomości, niewyznaczonych w planie dojazdów o minimalnej szerokości 6 m,
- ustanowienie odpowiednich służebności,

e) zabezpieczenie dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-2U, 4U i 6U**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

3) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako wbudowaną w budynek usługowy;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

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

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:

- 11 m dla budynków usługowych z dachem stromym,
- 7,5 m dla budynków usługowych z dachem płaskim,
- 6 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem stromym,
- 4 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem płaskim,

d) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 25 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z dróg głównych KDG, zbiorczej KDZ, lokalnych KDL, dojazdowych KDD,

b) w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dopuszcza się:

- wydzielanie, na etapie podziału nieruchomości, niewyznaczonych w planie dojazdów o minimalnej szerokości 6 m,
- ustanowienie odpowiednich służebności,

c) zabezpieczenie dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi, w tym stacja benzynowa oraz usługi hotelowe i gastronomiczne, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako wbudowaną w budynek usługowy;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

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

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:

- 11 m dla budynków usługowych z dachem stromym,
- 7,5 m dla budynków usługowych z dachem płaskim,
- 6 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem stromym,

- 4 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem płaskim,

d) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m^2, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 2000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 25 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z drogi głównej KDG i dojazdowej KDD,

b) w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dopuszcza się:

- wydzielanie, na etapie podziału nieruchomości, niewyznaczonych w planie dojazdów o minimalnej szerokości 6 m,

- ustanowienie odpowiednich służebności,

c) zabezpieczenie dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi, w tym działające na potrzeby obsługi cmentarza, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) na terenach poza strefą oddziaływania do 50 m od granic cmentarza dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako wbudowaną w budynek usługowy;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

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

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:

- 11 m dla budynków usługowych z dachem stromym,

- 7,5 m dla budynków usługowych z dachem płaskim,

- 6 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem stromym,

- 4 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem płaskim,

d) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 18 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z dróg głównej KDG, zbiorczej KDZ, lokalnej KDL, dojazdowych KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR,

b) w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dopuszcza się:

- wydzielanie, na etapie podziału nieruchomości, niewyznaczonych w planie dojazdów o minimalnej szerokości 6 m,

- ustanowienie odpowiednich służebności,

c) zabezpieczenie dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenów usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług biurowych i administracji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-2UZ-UE-UA**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi publiczne, w tym usługi oświaty, zdrowia, administracji publicznej;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, usługi sportu i rekreacji - w tym boiska, place do gry, place zabaw oraz siłownie zewnętrzne;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

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

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:

- 12 m dla budynków usługowych z dachem stromym,

- 8,5 m dla budynków usługowych z dachem płaskim,

- 6 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem stromym,

- 4 m dla budynków gospodarczych i garaży z dachem płaskim,

d) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 18 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KDL,

b) w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dopuszcza się:

- wydzielanie, na etapie podziału nieruchomości, niewyznaczonych w planie dojazdów o minimalnej szerokości 6 m,
- ustanowienie odpowiednich służebności,

c) zabezpieczenie dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Dla terenu cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **CC,** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** cmentarz czynny;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- 8 m dla infrastruktury technicznej,
- 3 m dla pozostałych obiektów budowlanych;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi głównej KDG i dojazdowej KDD.

§ 22. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem

1-14WS, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** wody powierzchniowe śródlądowe;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia wodne, przejścia i przejazdy;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zachowanie wód w formie rowów otwartych,

b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,

c) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych oraz zieleni urządzonej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 2 m;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi zbiorczej KDZ, dróg lokalnych KDL, dojazdowych KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR.

§ 23. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń urządzona;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych,

b) zakazuje się wznoszenia budynków,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 150 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej KDL.

§ 24. Dla terenów sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem

1-2US-ZP, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi sportu i rekreacji lub zieleń urządzona;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna, parkingi;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) dopuszcza się realizację funkcji usług sportu i rekreacji w formie budowli sportowych i rekreacyjnych w tym boiska, place do gry, place zabaw oraz siłownie zewnętrzne,

b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KDD.

§ 25. Dla terenu obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KO-ZP**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** obsługa komunikacji – w tym pętla autobusowa, zieleń urządzona;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna, boiska, place do gry, place zabaw oraz siłownie zewnętrzne;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) dopuszcza się realizację budowli sportowych i rekreacyjnych,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 16 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej KDL i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR.

§ 26. Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-2KOP**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** parking publiczny;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) zakazuje się wznoszenia budynków,

b) ustala się zagospodarowanie według całościowego projektu zagospodarowania placu, obejmującego następujące elementy: komunikacja piesza, komunikacja rowerowa, skwer – zieleniec, stanowiska parkingowe z wstawkami kwater na drzewa, nawierzchnia, oświetlenie,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi głównej KDG, drogi lokalnej KDL i dróg dojazdowych KDD.

§ 27. Dla terenów dróg głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-2KDG**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** droga główna;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KDG: od 15,9 m do 35,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 2KDG: 37 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

§ 28. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-2KDZ**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** droga zbiorcza;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KDZ: od 0 m do 8,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 2KDZ: od 1,4 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

§ 29. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3KDL**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** droga lokalna;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KDL: od 0 m do 12 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla dróg 2KDL i 3KDL: 15 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

§ 30. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-36KDD**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** droga dojazdowa;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla dróg 1KDD, 3KDD, 11KDD, 30KDD: 12 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla dróg 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 32KDD, 34KDD, 36KDD: 10 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 7KDD – od 12 m do 16 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 29KDD – od 8 do 10 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 31KDD – 9 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 33KDD – 8 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 35KDD – 8,5 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

§ 31. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-19KR**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- terenu 1KR – 5 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 2KR – od 6 m do 10 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 3KR – od 6 m do 14 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 4KR – 5 m,
- terenów 5KR, 17KR – 8 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 6KR – od 6 m do 14,3 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenów 7KR, 15KR – od 6 m do 14,2 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 8KR – od 8 m do 17,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 9KR – od 6 m do 14,5 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 10KR – od 6 m do 14,6 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 11KR – od 6 m do 13,8 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 12KR – od 6 m do 14 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 13KR – od 6 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 14KR – od 8 m do 12 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 16KR, 19KR – 6 m i szerzej w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- terenu 18KR – od 5 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu: 2 m z dopuszczeniem korekt zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

§ 32. Dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-8KPP**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** komunikacja piesza;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) zakazuje się wznoszenia budynków,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Stare Babice

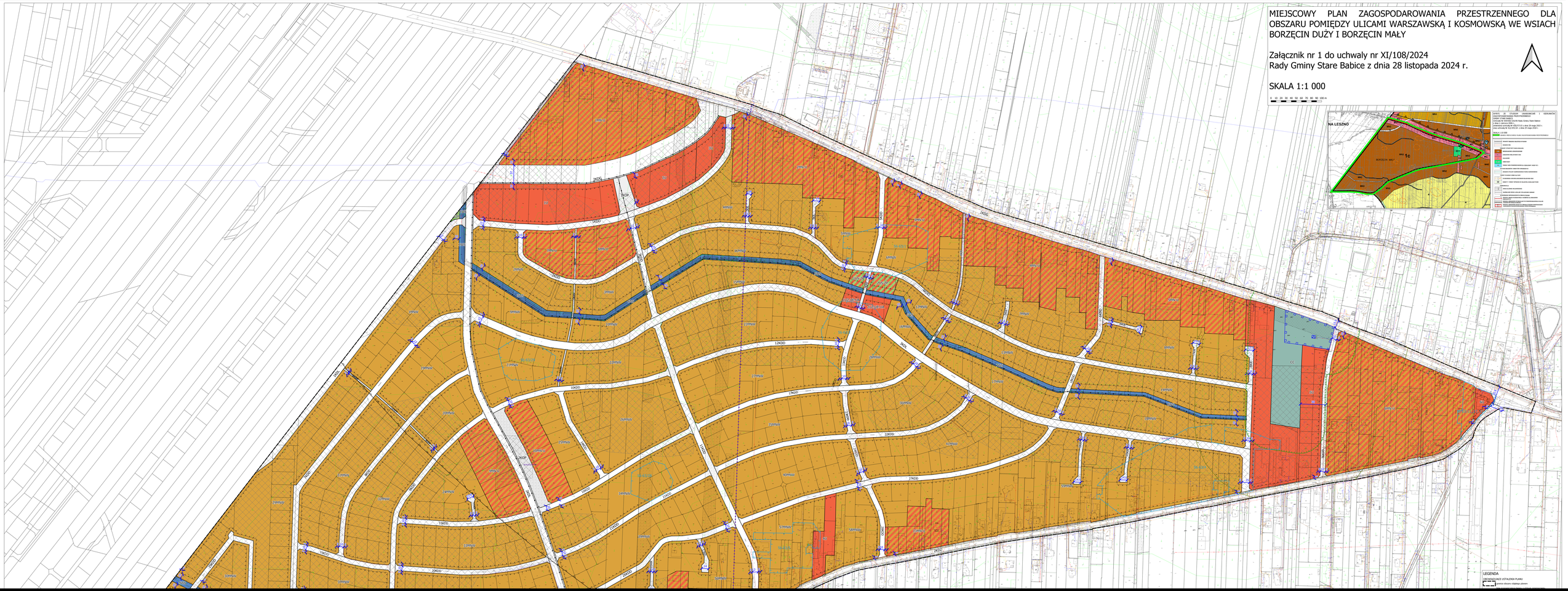
Remigiusz Fijołek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POMIĘDZY ULICAMI WARSZAWSKĄ I KOSMOWSKĄ WE WSIACH BORZĘCIN DUŻY I BORZĘCIN MAŁY

Załącznik nr 1 do uchwały nr XI/108/2024
Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2024 r.

SKALA 1:1 000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/108/2024
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 28 listopada 2024 r.

Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Warszawską i Kosmowską we wsiach Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz, U. z 2024 r. poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Warszawską i Kosmowską we wsiach Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń.

§ 2. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:

1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
3) kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
6) zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną oraz gaz;
7) tereny zieleni urządzonej i usług publicznych.

2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, która jest już zrealizowana, może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.;
4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie ujętych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Stare Babice przyjmuje się uchwałą budżetową;
3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane, są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych na drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.

Rada Gminy Stare Babice na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę