



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 maja 2024 r.

Poz. 5229

### UCHWAŁA NR LXX/776/2024 RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 28 marca 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciecwierza a „Nową Droga” – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XXII/234/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciecwierza a „Nową Droga” – 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 północnej części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciecwierza a „Nową Droga” – 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: od punktu stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki nr 273/2 i biegnie na północ wzdłuż wschodniej granicy pasa drogowego ul. Szymanowskiego wprost do punktu stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki nr 9/5, granica biegnie w kierunku wschodnim wzdłuż północnej granicy działki nr 147 do punktu stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki nr 80/4, granica biegnie w kierunku południowym wprost do punktu stanowiącego południowo-wschodni narożnik działki nr 305/5, granica biegnie w kierunku zachodnim wzdłuż północnej granicy działki nr 516 stanowiącej pas drogowy ul. Ciecwierza.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy opublikowano w: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

- 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 nie mniejszym niż 21° i nie większym niż 60° do płaszczyzny poziomej;
- 3) **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;
- 4) **długość elewacji budynku** – długość elewacji bocznej, prostopadłej do elewacji frontowej budynku;
- 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 dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
  - b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział tej powierzchni w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz na budowlach nadziemnych i podziemnych oraz powierzchni ażurowej terenów komunikacji, to jest dojazdów i miejsc parkingowych;
- 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 przeznaczenie 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) 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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, MN3, MN2/U2, MN3/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) **MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MN2/U2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 4) **MN3/U2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 5) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 6) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 7) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

- 9) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 10) **KPJ** - tereny ciągu pieszo- jezdnego.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 §13.

### **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 zielen, 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.

4. Ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 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. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie której 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, MN3 jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) MN2/U2, MN3/U2 jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) ZP jako tereny zagospodarowane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 11. 1. Obszar opracowania znajduje się w całości w granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego zlokalizowanego w gminie Izabelin na granicy wsi Izabelin i Hornówek, ustalonej na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 095/76 z dnia 8 grudnia 1976 r. W strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, o której mowa w ust. 1, wyznaczono pas ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego, obszar wymagający ograniczeń w inwestowaniu, na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 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 z niepełnosprawnościami;
- 2) przebudowę oraz nadbudowę dla istniejących budynków, które przekraczają wskazane na rysunku planu miejscowego linie zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 13. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w Dziale II uchwały ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50,0 m dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

#### **Rozdział 6.**

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

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

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

#### **Rozdział 7.**

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

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

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

§ 17. 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 25 m<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.

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

#### **Rozdział 8.**

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

§ 19. 1. 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.

§ 20. 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, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż Ø200 mm, z zastrzeżeniem pkt 3 i ust. 2 pkt 3;

- 3) zakaz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia 15kV, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej;
- 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 32$  mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej;
- 8) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

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

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 21.** 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN2.1, MN2.2.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub 30% powierzchni działki.

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 14,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 22,0 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),

c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;

6) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.

4. 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.

5. 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 25% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

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

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

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:

a) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym,

b) 750,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym;

2) szerokość frontu działki:

a) nie mniejsza niż 18,0 m dla zabudowy w układzie wolnostojącym,

b) nie mniejsza niż 13,0 m dla zabudowy w układzie bliźniaczym;

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 powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż:

1) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym;

2) 750,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:

1) dla terenu MN2.1 z terenów: KDL2, KDL3, KDL4, KDD1 i ul. Ciecwierza lub ul. Szymanowskiego zlokalizowanych poza granicami planu;

2) dla terenu MN2.2 z terenów: KDL4, KDD1 lub ul. Ciecwierza zlokalizowanej poza granicami planu.

10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.

11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.

12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub 30% powierzchni działki.

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 14,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 22,0 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),
  - c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 6) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.

4. 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.

5. 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 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

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

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000,0 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.

8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup>.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:

- 1) dla terenu MN2.3 z terenu KDL2 lub z ul. Ciećwierza zlokalizowanej poza granicami planu poprzez teren MN2.1;
- 2) dla terenu MN2.4 z terenu KDL4 poprzez teren MN2.2, z ul. Ciećwierza zlokalizowanej poza granicami planu poprzez teren MN2.2 lub z terenu KPJ1.

10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.

11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.

12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

**§ 23. 1.** Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN3.1, MN3.2.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub 30% powierzchni działki.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący;
- 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 5,0 m i nie większa niż 14,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 6,0 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),
  - c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 6) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.

4. 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.

5. 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 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

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

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500,0 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.

8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500,0 m<sup>2</sup>.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:

- 1) dla terenu MN3.1 z terenów KDL1 lub KDD1;
- 2) dla terenu MN3.2 z terenu KDL1.

10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.

11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.

12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

**§ 24. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN2/U2.1, MN2/U2.2.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 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) 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno – usługowych lub budynków usługowych,
  - b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 4) gabaryty budynków:

- a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 14,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 8,0 m i nie więcej niż 22,0 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),
  - c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 7) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.
4. 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.
5. 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 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000,0 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.
8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup>.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:
- 1) dla terenu MN2/U2.1 z terenu KDD1;
  - 2) dla terenu MN2/U2.2 z terenów KDD1 lub KPJ1.
10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.
11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.
12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

**§ 25. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: MN3/U2.1.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno – usługowy lub budynek usługowy;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
  - a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno – usługowych lub budynków usługowych,
  - b) 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 14,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 10,0 m i nie więcej 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),
  - c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 7) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.

4. 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.

5. 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 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

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

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500,0 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.

8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500,0 m<sup>2</sup>.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z terenu KDL1 lub KDL2.

10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.

11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.

12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

**§ 26. 1.** Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP1, ZP2.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) uzupełniające:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem ust. 5.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem wiat, altan i zadaszeń na terenie ZP2.

6. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

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

- 1) powierzchnia 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, dojazdu i dojazdu.

8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zieleń nieurządzona;
- 2) uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się zabudowy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową.

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

- 1) powierzchnia 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 dojazdu.

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 §16-18.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

**§ 28.** 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2, WS3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem 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 §19-20.

**§ 29.** 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1, KDL2, KDL3, KDL4.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy lokalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu KDL1 od 8,8 m do 11,0 m z lokalnymi poszerzeniami, stanowiąca część pasa drogowego;
- 2) dla terenu KDL2 do 9,4 m z lokalnymi poszerzeniami, stanowiąca część pasa drogowego;
- 3) dla terenu KDL3 do 2,5 m, stanowiąca część pasa drogowego;
- 4) dla terenu KDL4 do 2,8 m, stanowiąca część pasa drogowego.

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 §16-18.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

**§ 30.** 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 10,0 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 §16-18.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

**§ 31.** 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **KPJ1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się 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 §16-18.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Szuba**



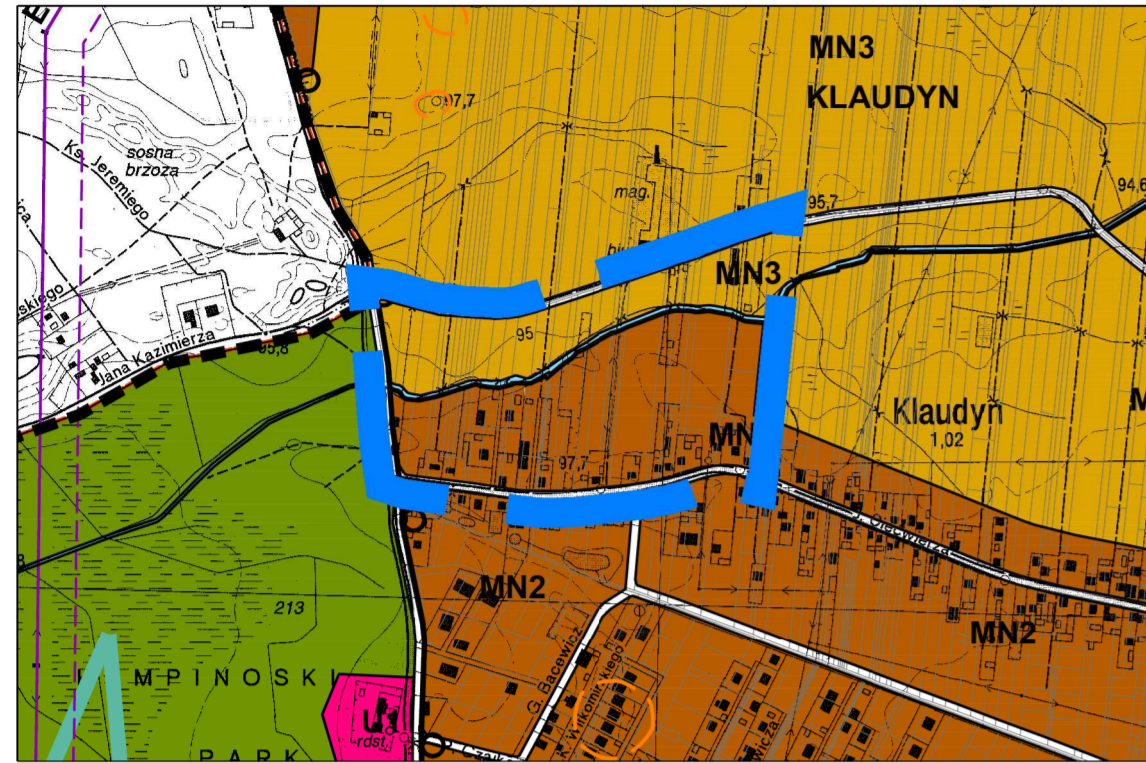
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI KLAUDYN W OBSZARZE POŁOŻONYM MIĘDZY UL. CIĘCWIERZA A "NOWĄ DROGĄ" - ETAP I

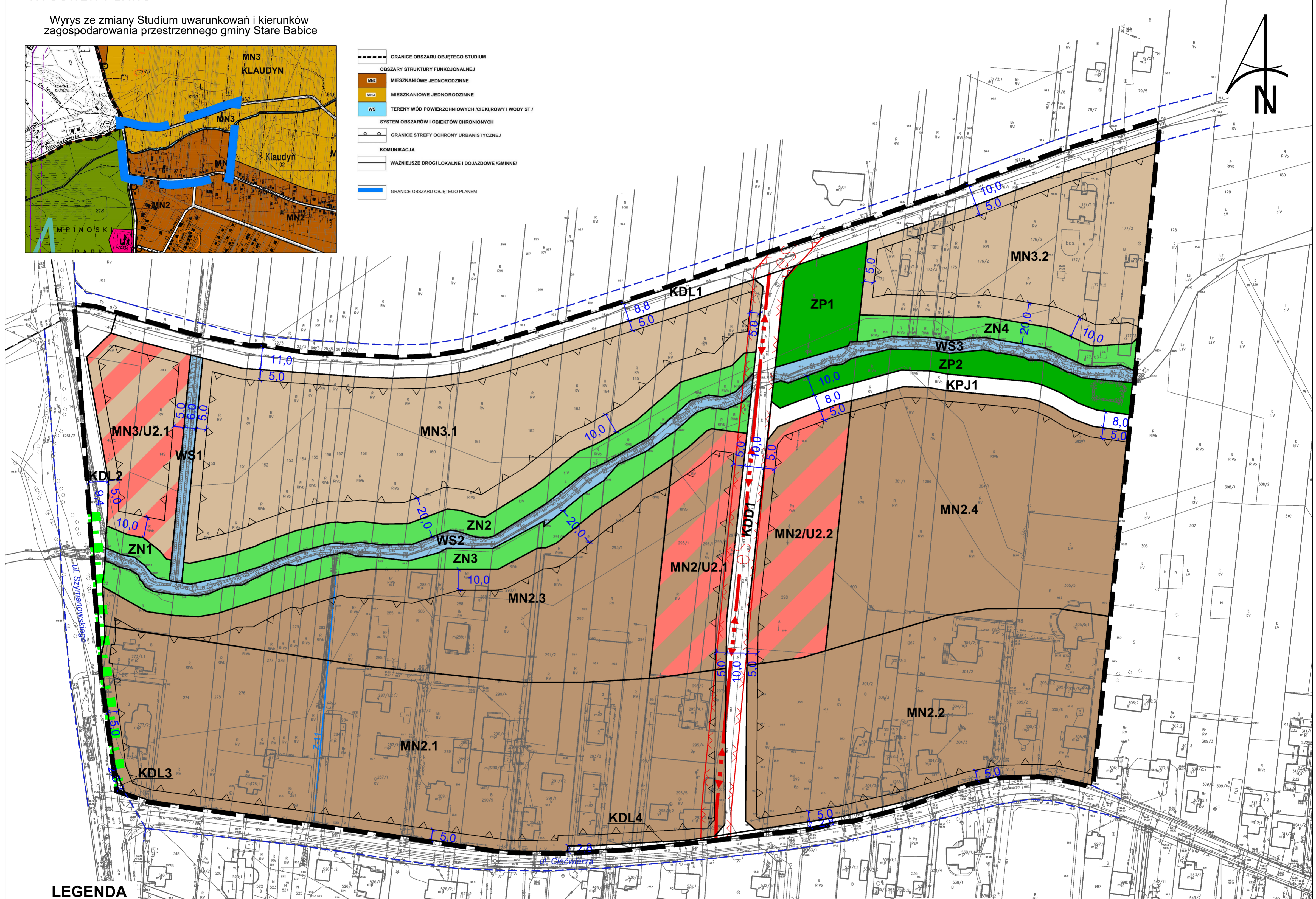
SKALA 1:1000  
RYSUNEK PLANU

0 10 50 100 m

Wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
- MN2 MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- MN3 MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (CIEKI, RÓWY I WODY ST.)
- SYSTEM OBSZARÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH
- GRANICE STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ
- KOMUNIKACJA
- WAŻNIEJSZE DRÓGI LOKALNE I DOJAZDOWE (GMINNE)
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



### LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN3 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN2/U2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MN3/U2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

- ZP tereny zieleni urządzonej
- ZN tereny zieleni nieurządzonej
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KPJ tereny ciągu pieszo-jezdnego
- zwiarowane odległości w metrach

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica gminy Stare Babice
- istniejąca linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem technologicznym
- granica strefy urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Z-11 istniejący rów
- granice pasa drogowego poza granicami planu wynikające z innych obowiązujących planów miejscowych
- ul. Ciecwieża nazwy ulic

Teren w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 "Subniecka warszawska (część centralna)", Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka warszawska", Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej.

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXX/776/2024 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 marca 2024 r.	Przewodniczący Rady Gminy Stare Babice .....
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Kludyn w obszarze położonym między ul. Ciecwieża a "Nową Drogą" - etap I	
skala rysunku 1:1000	



Załącznik nr 2  
do uchwały nr LXX/776/2024  
Rady Gminy Stare Babice  
z dnia 28 marca 2024 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Stare Babice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Kludyn w obszarze położonym między ul. Ciecwierza a „Nowa Droga” - etap I:

L.P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>										
1.	<b>09.07.2023</b>	Osoba fizyczna	Wnioskujemy o zmniejszenie minimalnej szerokości elewacji do 8 m, o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 1000 m <sup>2</sup> – w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości i w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.		<b>MN3.1</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<i>Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni działki. Proponowana minimalna powierzchnia narusza ustalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice. Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Stare Babice w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Stare Babice.</i>

2.	<b>31.07.2023</b>	Osoba fizyczna	<p>1. Wnosimy o nieznaczne wyprostowanie łuku drogi i pozostawienie nie zmienionej granicy naszej działki wzdłuż ulicy Szymanowskiego – sugestia przesunięcia w zał.3.</p> <p>2. Prosimy o zmianę klasyfikacji naszej działki z MN3 na MN2 tak, abyśmy mieli możliwość podziału działki na dwie każda po min. 1000 m<sup>2</sup>. Planujemy wybudować dwa domy jednorodzinne wolnostojące.</p>	<b>dz. nr 148/5, obręb Klaudyn</b>	<b>MN3/U2.1, ZN1, KDL2</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<p><i>Ad.1 Uwaga nieuwzględniona. Przebieg ulicy Szymanowskiego wynika z decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.</i></p> <p><i>Ad.2. Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.</i></p>
3.	<b>09.08.2023</b>	Osoba fizyczna	Nie wyrażamy zgody na zabranie tak dużego pasa działki, łącznie 900 m <sup>2</sup> na potrzeby drogi oraz pasa zieleni przy rowie.	<b>dz. nr 304/1, obręb Klaudyn</b>	<b>MN2.2, MN2.4, KDD2, ZN5</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<p><i>Uwaga nieuwzględniona w zakresie przesunięcia drogi do terenu WS3. Zgodnie z pismem Kampinoskiego Parku Narodowego nr DOso-408/02/21 z dnia 05.02.2020 r. pozostawiono w projekcie w odległości 20 m od cieku wodnego tereny zielone, wolne od zabudowy, które są bezpośrednio związane z układem melioracyjnym.</i></p>
4.	<b>13.08.2023</b>	Osoba fizyczna	Wnoszę o zmianę przeznaczenia dla terenów oznaczonych symbolem MN2.3, dla nieruchomości składającej się z działek 295/1, 295/2, 296/1, 297/1 (...) na następujące: „§22. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: MN2.3/U2.1.	<b>dz. nr 295/1, 295/2, 296/1, 297/1, obręb Klaudyn</b>	<b>MN2.3</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<p><i>Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni działki do 750,0 m<sup>2</sup>. Proponowana minimalna powierzchnia narusza ustalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare</i></p>

			<p>2. Ustala się przeznaczenie terenu:</p> <p>1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>2) zabudowa usługowa.</p> <p>3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:</p> <p>1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej;</p> <p>2) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy;</p> <p>3) wysokość zabudowy nie większa niż:</p> <p>a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych,</p> <p>b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;</p> <p>4) gabaryty budynków:</p> <p>a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 14,0 m,</p> <p>b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 8 m i nie więcej niż 22,0 m;</p> <p>5) dach:</p> <p>a) spadzisty,</p> <p>b) płaski;</p> <p>6) kolorystyka obiektów budowlanych:</p> <p>a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL</p>							<p><i>Babice.</i></p> <p><i>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Stare Babice w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Stare Babice.</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),</p> <p>b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),</p> <p>c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;</p> <p>7) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.</p> <p>4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:</p> <p>1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;</p> <p>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.</p> <p>5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5; 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej; 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej. 6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące. 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż: a) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym, b) 750,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym; 2) szerokość frontu działki: a) nie mniejsza niż 18,0 m dla zabudowy w układzie wolnostojącym, b) nie mniejsza niż 13,0 m dla zabudowy w układzie bliźniaczym; 3) 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 powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>powierzchnia działki nie mniejsza niż:</p> <p>1) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym;</p> <p>2) 750,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym.</p> <p>9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:</p> <p>1) dla terenu MN2.3 z terenów KDL2, KDD1 lub ul. Ciećwierz zlokalizowanej poza granicami planu poprzez teren MN2.1;</p> <p>2) dla terenu MN2.4 z terenów KDD1 lub KDD2.</p> <p>10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.</p> <p>11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.</p> <p>12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.</p> <p>13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.”</p>							
5.	<b>13.08.2023</b>	Osoba fizyczna	Wnoszę o zmniejszenie szerokości drogi KDD1 (...) do 9 metrów oraz o przesunięcie planowanej		<b>KDD1</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<i>Uwaga nieuwzględniona w części w zakresie zwężenia drogi KDD1 do 10 m. Uwaga nieuwzględniona w</i>

			drogi KDD1 o 3-5 m w kierunku działki 298 i 300, ustalając jej przebieg zaczynając od granicy pomiędzy działkami 297/1 a 298.							<i>zakresie przesunięcia drogi. Ustalony przebieg i szerokość drogi KDD1 jest wynikiem analizy na wcześniejszych etapach sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalny z uwagi na istniejące zagospodarowanie i kształtowanie ład przestrzennego.</i>
6.	<b>13.08.2023</b>	Osoba fizyczna	Wnoszę o zmianę paragrafu 5 na następujący: „§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 z wyłączeniem obszarów bez prawa zabudowy, wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, w wysokości 1) 5% dla terenów oznaczonych symbolem: MN2, MN3, MN3/U2, MN2/U2; 2) 0% dla pozostałych terenów.”				<b>X</b>		<b>X</b>	<i>Uwaga nieuwzględniona. Ze względu na politykę Gminy nie zaleca się zmniejszania stawki procentowej.</i>
7.	<b>13.08.2023</b>	Osoba fizyczna	Wnoszę o zmniejszenie do 10 m nieprzekraczalnej linii zabudowy od Kanału	<b>odcinek od ul. Szyma-nowskiego do</b>	<b>MN2.3, MN3.1</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<i>Uwaga nieuwzględniona w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii</i>

			Lipkowskiego (patrz zał.), zamiast wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w odległości 20 m od Kanału Lipkowskiego	<b>planowanej drogi KDD1</b>						zabudowy do 10 m. Zgodnie z pismem Kampinoskiego Parku Narodowego nr DOso-408/02/21 z dnia 05.02.2020 r. pozostawiono w projekcie w odległości 20 m od cieku wodnego tereny zielone, wolne od zabudowy, które są bezpośrednio związane z układem melioracyjnym. W związku z powyższym nie zaleca zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy.
8.	<b>13.08.2023</b>	Osoba fizyczna	Wnoszę uwagi do projektu wnosząc o: - odsunięcie linii granicznej planowanej drogi gminnej KDD1 o 10m od granicy między działkami 295/5 a 298. Na działkach 295/5 od lat w ścisłej granicy znajduje się dom jednorodzinny (patrz zał.). Projektowana droga KDD1 przechodzi przez zabudowane posesje, a przeciwna strona działki o nr 298 jest niezabudowana. (...) - zmianę przeznaczenia dla terenów oznaczonych symbolem MN2.3, nieruchomości składająca się z działek 295/1, 295/2, 296/1, 297/1 (...) na następujące: „§22. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: MN2.3/U2.1. 2. Ustala się przeznaczenie	<b>295/1, 295/2, 296/1, 297/1, obręb Klaudyn</b>	<b>KDD1</b>	<b>MN2.3</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<i>Ad.1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie przesunięcia drogi. Ustalony przebieg drogi KDD1 jest wynikiem analizy na wcześniejszych etapach sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalny z uwagi na istniejące zagospodarowanie i kształtowanie ład przestrzennego. Ad.2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni działki do 750,0 m<sup>2</sup>. Proponowana minimalna powierzchnia narusza ustalenie Studium</i>



		<p>terenu:</p> <p>1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>2) zabudowa usługowa.</p> <p>3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:</p> <p>1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej;</p> <p>2) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy;</p> <p>3) wysokość zabudowy nie większa niż:</p> <p>a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych,</p> <p>b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;</p> <p>4) gabaryty budynków:</p> <p>a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 14,0 m,</p> <p>b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 8 m i nie więcej niż 22,0 m;</p> <p>5) dach:</p> <p>a) spadzisty,</p> <p>b) płaski;</p> <p>6) kolorystyka obiektów budowlanych:</p> <p>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,</p>							<p><i>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice. Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Stare Babice w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Stare Babice.</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>RAL 9006, RAL 9007), czerwień (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), c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych; 7) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej. 4. 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 sytuowanie. 5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: 1) intensywność zabudowy</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;</p> <p>2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.</p> <p>7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:</p> <p>1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:</p> <p>a) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym,</p> <p>b) 750,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym;</p> <p>2) szerokość frontu działki:</p> <p>a) nie mniejsza niż 18,0 m dla zabudowy w układzie wolnostojącym,</p> <p>b) nie mniejsza niż 13,0 m dla zabudowy w układzie bliźniaczym;</p> <p>3) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy</p> <p>8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>mniejsza niż:</p> <p>1) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym;</p> <p>2) 750,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym.</p> <p>9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:</p> <p>1) dla terenu MN2.3 z terenów KDL2, KDD1 lub ul. Cieciewierza zlokalizowanej poza granicami planu poprzez teren MN2.1;</p> <p>2) dla terenu MN2.4 z terenów KDD1 lub KDD2.</p> <p>10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.</p> <p>11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.</p> <p>12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.</p> <p>13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.”</p>							
9.	<b>13.08.2023</b>	Osoba fizyczna	Zgłaszam następujące wnioski: - zmianę usytuowania obszaru oznaczonego ZP1		<b>ZP1</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na możliwość żądania przez właściciela odszkodowania z art. 36</i>

		<p>z działki o nr 171 na działkę o nr 298 od ulicy Cieciewierza, zgodnie z załączonym rysunkiem.</p> <p>W projekcie (...) w dziale II paragraf 25.1 pozostawić w niezmienionej treści jak poniżej:</p> <p>„Dział II Przepisy Szczegółowe</p> <p>§25. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: ZP1.</p> <p>2. Ustala się przeznaczenie terenu:</p> <p>1) podstawowe: zieleń urządzona;</p> <p>2) uzupełniające:</p> <p>a) wody powierzchniowe śródlądowe,</p> <p>b) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe.</p> <p>3. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem ust. 5.</p> <p>4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące z wyłączeniem wiat, altan i zadaszeń.</p>							ustawy o planowaniu z zagospodarowaniu przestrzennym.
--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			<p>6. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.</p> <p>7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:</p> <p>1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 200,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10,0 m;</p> <p>3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;</p> <p>4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy.</p> <p>8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.</p> <p>9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.</p> <p>10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19.”</p>							
10.	<b>14.08.2023</b>	Osoba fizyczna	Wnoszę o zmniejszenie szerokości drogi KDD1 (...) do 9 metrów.		<b>KDD1</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<i>Uwaga nieuwzględniona w części w zakresie zwężenia drogi KDD1 do 10 m.</i>

11.	<b>14.08.2023</b>	Osoba fizyczna	Wnoszę o zmniejszenie do 10 m nieprzekraczalnej linii zabudowy od Lipkowskiej Wody do linii zabudowy (patrz zał.), zamiast wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w odległości 20 m od kanału Lipkowskiego	<b>odcinek od ul. Szymanowskiego do planowanej drogi KDD1</b>	<b>MN2.3, MN3.1</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<i>Uwaga nieuwzględniona w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy do 10 m. Zgodnie z pismem Kampinoskiego Parku Narodowego nr DOso-408/02/21 z dnia 05.02.2020 r. pozostawiono w projekcie w odległości 20 m od cieku wodnego tereny zielone, wolne od zabudowy, które są bezpośrednio związane z układem melioracyjnym. W związku z powyższym nie zaleca zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy.</i>
<b>II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>										
12.	<b>27.11.2023</b>	Osoba fizyczna	Wnoszę o przywrócenie parametrów dróg oznaczonych jako: KDD1 i (dawniej) KDD2, obecnie ciągu KPJ1 do zaproponowanych w pierwszej wyłożonej wersji planu. Jeżeli nie byłoby możliwy powrót do stanu przed zmian w obydwu przypadkach, wnoszę przynajmniej o nadanie KPJ1 parametrów umożliwiających stworzenie tam drogi publicznej z chodnikiem, tak jak było to możliwe w pierwotnym planie.		<b>KDD1, KPJ1</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<i>Uwaga nieuwzględniona z uwagi na sprzeciw społeczny wyrażony w uwagach złożonych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu (uwagi nr 5, 7, 10, 12, 13) dotyczący przesunięcia i zwężenia terenu KDD1 i obecnego terenu KPJ1.</i>

Załącznik nr 3  
do uchwały nr LXX/776/2024  
Rady Gminy Stare Babice  
z dnia 28 marca 2024 r.

**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**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Stare Babice stwierdza, że:

**§1**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu utrzymania i budowy dróg publicznych oraz utrzymania i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

**§2**

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:
  - a) środki własne gminy,
  - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
  - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - d) kredyt bankowy;
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§3**

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/776/2024

Rady Gminy Stare Babice

z dnia 28 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Załącznik 4**