



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 lipca 2000r.

Nr 77

Treść:

Poz.:

UCHWAŁY RAD GMIN:

- | | | |
|-----|---|------|
| 782 | - uchwała nr 134/XXV/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 czerwca 2000r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Raszyn | 3617 |
| 783 | - uchwała nr XIX/227/2000 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice | 3634 |
| 784 | - uchwała nr XIX/228/2000 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice | 3679 |

OBWIESZCZENIA

WOJEWÓDZKIEGO KOMISARZA WYBORCZEGO W WARSZAWIE:

- | | | |
|-----|--|------|
| 785 | - z dnia 6 lipca 2000r. o zmianie w składzie Rady Dzielnicy Śródmieście w Gminie Warszawa – Centrum | 3687 |
| 786 | - z dnia 7 lipca 2000r. o zmianie w składzie Rady Powiatu Kozienickiego | 3687 |
| 787 | - z dnia 11 lipca 2000r. w sprawie podania do publicznej wiadomości wyników wyborów uzupełniających do Rady Gminy Łaskarzew | 3688 |
| 788 | - z dnia 11 lipca 2000r. w sprawie podania do publicznej wiadomości wyników głosowania i wyników wyborów uzupełniających do Rady Gminy Nowe Miasto | 3688 |

783
UCHWAŁA Nr XIX/227/2000
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia 27 kwietnia 2000r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1999r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139), w wykonaniu uchwał: nr XVIII/158/97 Rady Gminy Stare Babice z dnia 12 marca 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielonki Wieś oraz nr XXIV/206/97 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 listopada 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice, Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

Art. 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice, zwany dalej „planem”.

Art. 2

Granice planu są wyznaczone na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 i 1:10000, stanowiących integralną część planu (załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały).

Granice planu obejmują obszar następujących wsi w ich granicach administracyjnych: Buda, Mariew, Stanisławów, Borzęcin Mały, Borzęcin Duży, Topolin, Wierzbin, Borzęcin SHRO, Zalesie, Wojcieszyn, Koczargi Nowe, PGR-Zielonki (z wyjątkiem działki nr 7/2), Zielonki Wieś (z wyjątkiem działek nr 116 i 148/12) i Zielonki Parcele.

Art. 3

Przedmiotem planu jest utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów określonego Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice zatwierdzonego uchwałą nr XVII/115/92 z dnia 20 maja 1992r. oraz wprowadzenie zmian polegających na wyznaczeniu terenów na cele publiczne, uzupełnieniu zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i terenów pod zabudowę obiektami przeznaczonymi na nieuciążliwą działalność gospodarczą a także usprawnienie układu komunikacyjnego zachodniej części gminy.

Art. 4

Plan ustala:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- granice oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym także zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych,
- tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej – skoncentrowanego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
- tereny, na których przewiduje się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

Art. 5

1. Rysunki planu w skali 1:1000 i 1:10000 odnoszą ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu; rysu-

- nek planu w skali 1:1000 obowiązuje w zaznaczonych granicach opracowania, poza w/w granicami obowiązują ustalenia zawarte na rysunku w skali 1:10000.
2. Rysunki planu określają przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu (uchwale), przy użyciu oznaczeń zastosowanych na rysunkach planu (legendzie).
3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunkach planu:
- dla terenu objętego rysunkiem planu w skali 1:1000:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania (w tym orientacyjne),
 - 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami,
 - 3) linie podziału wewnętrznego istniejące i orientacyjne,
 - 4) granice Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - 5) granice otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - 6) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 7) granice stref uciążliwości od obiektów i tras infrastruktury technicznej,
 - 8) granica obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - 9) linie zabudowy ściśle określone,
 - 10) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 11) stanowiska archeologiczne,
 - 12) obiekty objęte ochroną konserwatorską,
 - dla terenu objętego rysunkiem planu w skali 1:10000:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania (w tym orientacyjne),
 - 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami,
 - 3) granice Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - 4) granice otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - 5) granice strategicznego powiązania przyrodniczego Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - 6) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 7) granice stref uciążliwości od obiektów i tras infrastruktury technicznej,
 - 8) stanowiska archeologiczne.
- Art. 6**
- Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w art. 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 2. uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Stare Babiце, dotyczącą zagospodarowania terenów zachodniej części gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 3. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
 - 4. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i w skali 1:10000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 5. przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, inaczej funkcja wiodąca terenu,
 - 6. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 7. obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 8. usługach lub działalności gospodarczej nieuciążliwej – rozumie się przez to, stosownie do treści rozporządzenia MOŚZNIŁ z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo rrogących

pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz.U. z 1998r. Nr 93, poz. 589), działalność nie powodującą oddziaływania:

- 1) szczególnie szkodliwego dla środowiska i zdrowia ludzi,
- 2) mogącego pogorszyć stan środowiska,
9. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych np. boisk, kortów itp.,
10. działce – należy przez to rozumieć nieruchomości lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę,
11. obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej – rozumie się przez to teren ograniczony granicami na rysunku planu i o którym jest mowa w art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741).
12. budynku istniejącym – rozumie się przez to budynki ukazane na rysunku planu oznaczone numerem posesji, symbolem „g” oraz inne zbudowane na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę i o ile na terenie posesji przed dniem rozpoczęcia obowiązywania niniejszej uchwały zameldowane były osoby.

Rozdział 2 Ustalenia przestrzenne i dotyczące zabudowy

Art. 7

Celem planu jest określenie warunków dla skoordynowanego i harmonijnego rozwoju przestrzennego zachodniej części gminy, porządkowanie układu funkcjonalno-przestrzennego z dostosowaniem do wymogów ochrony środowiska przyrodniczego oraz minimalizacja konfliktów.

Plan sporządzony jest na okres perspektywiczny, bez określania horyzontu czasowego.

Art. 8

Plan ustala, że funkcjami podstawowymi zachodniej części gminy Stare Babice są funkcje mieszkaniowe, klimatyczno - przyrodnicze (strefa otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego) i rolnictwa (W południowej części – in-

tensywne uprawy, w północnej części – ochrona krajobrazu rolniczego w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego). Funkcjami uzupełniającymi są funkcje usługowo-produkcyjne (działalność gospodarcza nieuciążliwa).

Art. 9

Plan ustala podział terenu na następujące strefy funkcjonalne:

- 1) strefa zabudowy mieszkaniowej, oznaczona na rysunku planu symbolami M i MN,
- 2) strefa zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej, oznaczona na rysunku planu symbolem MR/MN,
- 3) strefa zabudowy zagrodowej, oznaczona na rysunku planu symbolem MR i MR1,
- 4) strefa usług rzemiosła, oznaczona na rysunku planu symbolami UR,
- 5) strefa usług publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem U,
- 6) strefa usługowo-produkcyjna, oznaczona na rysunku planu symbolem U/P,
- 7) strefa rolnicza oznaczona na rysunku planu symbolami R1 i R,
- 8) strefa terenów leśnych, oznaczona na rysunku planu symbolem RL,
- 9) strefa ochrony lokalnego układu przyrodniczego gminy, oznaczona na rysunku planu symbolem Z.

Art. 10

1. Dla strefy zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej w planie M i MN ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Na terenach strefy zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) nieuciążliwych: usług i rzemiosła,
 - 2) budynków gospodarczych,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru,
 - 5) warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 35% udział inwestycji dopuszczalnych w wykorzystaniu terenu poszczególnych działek na cele inwestycyjne, wynikające z ustaleń uchwały, biorąc pod uwagę wymóg ust. 4 pkt 4 i 6; projekt zagospodarowania terenu winien wskazać teren w obrębie działki re-

- zerwowany lub zagospodarowany na przeznaczenie podstawowe.
3. Na terenach strefy zabudowy mieszkaniowej wyklucza się:
- 1) lokalizację handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, drukarskich, baz, składów i magazynów, rzemiosła produkcyjnego, innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia oraz rozbudowę istniejących zakładów produkcyjnych,
 - 2) budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem M.
4. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach mieszkaniowych:
- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - 3) dla terenu oznaczonego w planie symbolem M ustala się typ zabudowy wielorodzinnej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejsza niż 70% liczone w poziomie terenu, na terenie M zagospodarowana jako zieleń osiedlowa z terenami zabaw dla dzieci,
 - 5) dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN i M nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe (z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5m nad poziom terenu), ustala się dachy o spadku 20°-60°, wysokość kalenicy ok. 11m w budynkach o wysokości 2 kondygnacji naziemnych z poddaszem użytkowym,
 - 6) dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN wielkość nowotworzonej działki dla jednego budynku mieszkalnego powinna wynosić min. 1000m² na każde istniejące lub projektowane mieszkanie,
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczających ulic (z zastrzeżeniem pkt 8) oraz nieprzekraczalne i ściśle określone linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - 8) dla dróg wojewódzkich i powiatowych (istniejących i projektowanych) odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż:
 - 8.0m na terenie zabudowy
 - 20.0m poza terenem zabudowy,
 - 9) obowiązuje zakaz podziału gruntów w sposób powodujący wydzielenie działki z dojazdem od nowoprojektowanych odcinków dróg 1aKDG/w i 2aKDZ/w,
 - 10) usytuowanie następujących budynków lub ich elementów uznaje się za wynikające z ustaleń planu:
 - nadbudowę lub przebudowę istniejącego budynku usytuowanego przy granicy działki, której celem jest wymiana dachów lub stropodachów na dachy o spadku 20°-60°,
 - dobudowę do istniejącego na działce sąsiedniej budynku, usytuowanego w granicy działki - budynku o tej samej funkcji i gabarytach,
 - budowę budynku mieszkalnego w granicy z działką sąsiednią, jeżeli ze względu na wymiary działki niemożliwe jest zbudowanie go jako wolnostojącego,
 - 11) zaleca się ujednolicenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach zabudowy,
 - 12) dla obszarów zdrenowanych oznaczonych w planie symbolem MN/d ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
 - 13) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg art. 31.
5. Dla obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej oznaczonych w planie granicami obowiązują ustalenia jak dla terenów M i MN, ponadto wprowadza się obowiązek zachowania kolejności następujących działań w zakresie przygotowania terenu do zabudowy i inwestowania:
- 1) scalenie i podział nieruchomości,
 - 2) ustalenie harmonogramu budowy infrastruktury technicznej obsługującej przyszłą budowę mieszkaniową lub inną dopuszczalną planem,
 - 3) realizacja budynków równoległe z realizacją infrastruktury technicznej; użytkowanie budynków może nastąpić po za-

kończeniu budowy infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej.

6. Plan ustala szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości (na obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej):

- 1) warunki podziału określono w art. 10 ust. 4 oraz na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych ulic dojazdowych lub ciągów pieszojezdnych oraz działek na cele infrastruktury technicznej, jeżeli będzie to niezbędne dla prawidłowego wykorzystania terenu; ten sposób uszczegółowienia planowanych podziałów wymaga podstawy prawnej w postaci ostatecznej decyzji rozstrzygającej sprawę dotyczącej lokalizacji inwestycji i zagospodarowania terenu,
- 3) nie dopuszcza się innych form podziału terenu niż scalenie i podział całego obszaru lub jego części mogącej samodzielnie funkcjonować po zagospodarowaniu zgodnie z art. 10 ust. 5.

Art. 11

1. Dla strefy zabudowy zagrodowo - mieszkaniowej, oznaczonej w planie MR/MN, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową z dopuszczeniem uzupełnień zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
2. Na terenach strefy zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację:
 - jak art. 10 ust. 2 pkt 1-5.
3. Na terenach strefy zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej wyklucza się:
 - jak art. 10 ust. 3 pkt 1 oraz budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.
4. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach strefy zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej: jak art. 10 ust. 4 pkt 1-2 i 4-10, ponadto:
 - 1) ustala się wielkość działki min. 1000m² dla zabudowy zagrodowej MR,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna działki dla zabudowy zagrodowej MR nie powinna być mniejsza niż 50%, liczone w poziomie terenu,
 - 3) dla terenów zabudowy zagrodowej MR nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe (z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5m nad poziom terenu), ustala się da-

chy o spadku 20°-60°, wysokość kalenicy ok. 11m w budynkach o wysokości 2 kondygnacji naziemnych z poddaszem użytkowym,

- 4) użytkownicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach graniczących z obiektami zabudowy zagrodowej nie mogą wysuwać roszczeń z tytułu uciążliwości wywołanej normalną rolniczą produkcją,
- 5) dla obszarów zdrenowanych oznaczonych w planie symbolem MR/MN/d ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
- 6) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg art. 31.

Art. 12

1. Dla strefy zabudowy zagrodowej, oznaczonej w planie MR i MR1, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową.
2. Na terenach strefy zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zabudowy gospodarczej związanej z prowadzeniem działalności rolniczej,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru,
 - 4) warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 35% udział inwestycji dopuszczalnych w wykorzystaniu terenu poszczególnych działek na cele inwestycyjne, wynikające z ustaleń uchwały, biorąc pod uwagę wymóg ust. 3 pkt 3, 9 i 10; projekt zagospodarowania terenu winien wskazać teren w obrębie działki rezerwowany lub zagospodarowany na przeznaczenie podstawowe.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach strefy zabudowy zagrodowej:
 - 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, o 1 - 2 mieszkaniach,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejsza niż

- 50% dla zabudowy MR i min. 60% dla zabudowy MR 1, liczone w poziomie terenu,
- 4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym,
 - 5) dopuszcza się wyłącznie dachy o spadku 20° - 60° , w budynkach o wysokości 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym wysokość kalenicy nie może być wyższa niż 11m (z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5m nad poziom terenu),
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczających ulic (z zastrzeżeniem pkt 7),
 - 7) dla dróg wojewódzkich i powiatowych (istniejących i projektowanych) odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż:
 - 8,0m na terenie zabudowy,
 - 20,0m poza terenem zabudowy,
 - 8) obowiązuje zakaz podziału gruntów w sposób powodujący wydzielenie działki z dojazdem od nowoprojektowanych odcinków dróg 1aKDG/w i 2aKDZ/w,
 - 9) wielkość działki dla zabudowy istniejącej i uzupełnianej MR - min. $1000m^2$,
 - 10) wielkość działki dla zabudowy MR 1 - min. $3000m^2$ dla gospodarstw nowopowstających, z dopuszczalnym odstępstwem + 10%,
 - 11) dla obszarów zdrenowanych oznaczonych w planie symbolem MR, MR 1/d ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
 - 12) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg art. 31.

Art. 13

1. Dla strefy usług rzemiosła, oznaczonej w planie UR, ustala się podstawowe przeznaczenie na nieuciążliwe rzemiosło usługowe i produkcyjne, handel, gastronomię itp.
2. Na terenach strefy usług rzemiosła dopuszcza się lokalizację:
 - 1) nieuciążliwych zakładów drobnej wytwórczości, których oddziaływanie nie może wykraczać poza własny teren,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru,
 - 4) towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej,
 - 5) warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 35% udział inwestycji dopuszczalnych w wykorzystaniu terenu poszczególnych działek na cele inwestycyjne, wynikające z ustaleń uchwały, biorąc pod uwagę wymóg ust. 3 pkt 6 i 7; projekt zagospodarowania terenu winien wskazać teren w obrębie działki rezerwowany lub zagospodarowany na przeznaczenie podstawowe.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach strefy usług rzemiosła:
 - 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym (z możliwością podpiwniczenia),
 - 3) ustala się dachy o spadku 20 - 60, wysokość kalenicy ok. 12m w budynkach o wysokości 2 kondygnacji naziemnych z poddaszem użytkowym,
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczających ulic (z zastrzeżeniem pkt 5),
 - 5) dla dróg wojewódzkich i powiatowych (istniejących i projektowanych) odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż:
 - 8,0m na terenie zabudowy
 - 20,0m poza terenem zabudowy,
 - 6) ustala się orientacyjną wielkość działki $1500m^2$, dostosowaną do wielkości inwestycji,
 - 7) nakazuje się zachowanie min. 50% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, pokrytej roślinnością,
 - 8) wyklucza się lokalizowanie w odległości mniejszej niż 50m od linii rozgraniczającej z terenami o przeznaczeniu MN i MR/MN części funkcjonalnych inwestycji wymienionych w art. 10 ust. 3 pkt 1 oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń, które powodują emisję ostrych zapachów, wymagając obsługi komunikacyjnej samochodami

ciężarowymi o ładowności powyżej 3,5t a także niepublicznych dróg dojazdowych przeznaczonych dla samochodów ciężarowych o dopuszczalnej ładowności powyżej 3,5t,

- 9) ustala się na każdej działce wzdłuż jej granic przeznaczenie pasa terenu szerokości ok. 3m na zielen ochronną wysoką,
 - 10) dla obszarów zdrenowanych oznaczonych w planie symbolem UR/d ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
 - 11) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg art. 31.
4. Dla obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej oznaczonych w planie granicami obowiązują ustalenia jak dla terenów UR, ponadto wprowadza się obowiązek zachowania kolejności następujących działań w zakresie przygotowania terenu do zabudowy i inwestowania:
- 1) scalenie i podział nieruchomości,
 - 2) ustalenie harmonogramu budowy infrastruktury technicznej obsługującej przyszłą zabudowę usługową lub inną dopuszczalną planem,
 - 3) realizacja budynków równoległe z realizacją infrastruktury technicznej; użytkowanie budynków może nastąpić po zakończeniu budowy infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej.
5. Plan ustala szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości (na obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej):
- 1) warunki podziału określono w art. 13 ust. 3 oraz na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych ulic dojazdowych lub ciągów pieszo - jezdnych oraz działek na cele infrastruktury technicznej, jeżeli będzie to niezbędne dla prawidłowego wykorzystania terenu; ten sposób uszczegółowienia planowanych podziałów wymaga podstawy prawnej w postaci ostatecznej decyzji rozstrzygającej sprawę dotyczące lokalizacji inwestycji i zagospodarowania terenu,
 - 3) nie dopuszcza się innych form podziału terenu niż scalenie i podział całego obszaru lub jego części mogącej samodzielnie funkcjonować po zagospodarowaniu zgodnie z art. 13 ust. 4.

Art. 14

1. Dla strefy usług publicznych, oznaczonej w planie symbolem U, ustala się podstawowe przeznaczenie na usługi: oświaty, zdrowia, kultury, sportu, rekreacji, administracji i inne usługi publiczne oraz sakralne.
2. Na terenach strefy usług publicznych dopuszcza się lokalizację:
 - 1) nieuciążliwych zakładów drobnej wytwórczości, których oddziaływanie nie może wykraczać poza własny teren,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru,
 - 4) towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej i zbiorowego zamieszkania,
 - 5) warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 35% udział inwestycji dopuszczalnych w wykorzystaniu terenu poszczególnych działek na cele inwestycyjne, wynikające z ustaleń uchwały, biorąc pod uwagę wymóg ust. 3 pkt 6; projekt zagospodarowania terenu winien wskazać teren w obrębie działki rezerwowany lub zagospodarowany na przeznaczenie podstawowe.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach strefy usług publicznych:
 - 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym (z możliwością podpiwniczenia); wielkości te mogą być przekroczone dla obiektów sakralnych,
 - 3) ustala się dachy o spadku 20° - 60°, wysokość kalenicy ok. 12m w budynkach o wysokości 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym,
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczających ulic (z zastrzeżeniem pkt 5),
 - 5) dla dróg wojewódzkich i powiatowych (istniejących i projektowanych) odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż:
 - 8,0m na terenie zabudowy,
 - 20,0m poza terenem zabudowy,

- 6) nakazuje się zachowanie min. 50% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, w formie zieleni parkowej,
- 7) dla obszarów zdrenowanych oznaczonych w planie symbolem U/d ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
- 8) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg art. 31.

Art. 15

1. Dla strefy usługowo - produkcyjnej, oznaczonej w planie U/P, ustala się podstawowe przeznaczenie na wszelką działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę lub zespół działek o funkcji usługowo - produkcyjnej.
2. Na terenach strefy usługowo - produkcyjnej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach strefy usługowo - produkcyjnej:
 - 1) ustala się wysokość obiektów max. 11m,
 - 2) ustala się wielkość działki min. 2000m²,
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczających ulic (z zastrzeżeniem pkt 4),
 - 4) dla dróg wojewódzkich i powiatowych (istniejących i projektowanych) odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż:
 - 8,0m na terenie zabudowy,
 - 20,0m poza terenem zabudowy,
 - 5) nakazuje się zachowanie min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, pokrytej roślinnością,
 - 6) w strefie obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej,
 - 7) wyklucza się lokalizowanie w odległości mniejszej niż 50m od linii rozgraniczającej z terenami o przeznaczeniu MN i MR/MN części funkcjonalnych inwestycji wymienionych w art. 10 ust. 3 pkt 1 oraz innych obiektów bu-

dowlanych i urządzeń, które powodują emisję ostrych zapachów, wymagają obsługi komunikacyjnej samochodami ciężarowymi o ładowności powyżej 3,5t a także niepublicznych dróg dojazdowych przeznaczonych dla samochodów ciężarowych o dopuszczalnej ładowności powyżej 3,5t,

- 8) ustala się na każdej działce wzdłuż jej granic przeznaczenie pasa terenu szerokości ok. 3m na zielen ochronną wysoką,
 - 9) dla obszarów zdrenowanych oznaczonych w planie symbolem U/P/d ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
 - 10) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg art. 31.
4. Dla obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej oznaczonych w planie granicami obowiązują ustalenia jak dla terenów U/P, ponadto wprowadza się obowiązek zachowania kolejności następujących działań w zakresie przygotowania terenu do zabudowy i inwestowania:
 - 1) scalenie i podział nieruchomości,
 - 2) ustalenie harmonogramu budowy infrastruktury technicznej obsługującej przyszłą zabudowę usługowo - produkcyjną lub inną dopuszczalną planem,
 - 3) realizacja budynków równoległe z realizacją infrastruktury technicznej; użytkowanie budynków może nastąpić po zakończeniu budowy infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej.
 5. Plan ustala szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości (na obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej):
 - 1) warunki podziału określono w art. 15 ust. 3 oraz na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych ulic dojazdowych lub ciągów pieszo - jezdnych oraz działek na cele infrastruktury technicznej, jeżeli będzie to niezbędne dla prawidłowego wykorzystania terenu; ten sposób uszczegółowienia planowanych podziałów wymaga podstawy prawnej w postaci ostatecznej decyzji rozstrzygającej sprawę dotyczące lokalizacji inwestycji i zagospodarowania terenu,
 - 3) nie dopuszcza się innych form podziału terenu niż scalenie i podział całego obszaru lub jego części mogącej samo-

dzielnie funkcjonować po zagospodarowaniu zgodnie z art. 15 ust. 4.

Art. 16

1. Dla strefy rolniczej oznaczonej w planie R i R1 ustala się podstawowe przeznaczenie na funkcję rolniczą bez prawa zabudowy; budynki związane z uprawą tych terenów należy lokalizować na wyznaczonych w planie terenach zabudowy zagrodowej.
2. Plan ustala na terenach rolniczych następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) wyklucza się intensywne formy produkcji rolnej o technologii zagrażającej środowisku przyrodniczemu,
 - 2) w przypadku szklarniowej produkcji roślin nakazuje się stosowanie technologii ogrzewania szklarni zmniejszającej szkodliwy wpływ na środowisko,
 - 3) adaptuje się zabudowę zagrodową, nie wyznaczoną na rysunku planu, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy (w tym przebudowy na dwa mieszkania), wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna z poddaszem użytkowym; obszar, na którym dopuszcza się rozbudowę przyjmuje się jako działkę o wielkości max. 3000m², z zabudową zagrodową i mieszkaniową istniejącą na tym terenie; powyższe ustalenia nie dotyczą zabudowy położonej w granicach Kampinowskiego Parku Narodowego,
 - 4) dla terenów R ustala się produkcję rolniczą, dla terenów R1 użytkowanie rolnicze (ochrona krajobrazu rolniczego w sąsiedztwie KPN),
 - 5) dopuszcza się przekształcenia granic i kształtu działek rolnych wraz z wydzielaniem nowych dróg wewnętrznych w celu zapewnienia możliwości prowadzenia upraw rolnych, sadowniczych lub ogrodniczych; ten sposób uszczegółowienia podziałów wymaga podstawy prawnej w postaci ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po uzgodnieniu koncepcji nowych zjazdów z istniejących dróg publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi; podziały i scalenia powinny obejmować min. 12 nieruchomości rolnych,
 - 6) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wyłącznie w formie sieci kablowej (np. zasilanie urządzeń nawadniających).

Art. 17

1. Dla strefy terenów leśnych oznaczonej w planie RL ustala się przeznaczenie na funkcję lasów ochronnych.
2. Plan ustala na terenach leśnych następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zakaz zmiany przeznaczenia na cele nieleśne,
 - 2) na terenach leśnych i w strefach przyleśnych wyklucza się wszelką działalność powodującą degradację lasu (zmiany stosunków wodnych, zanieczyszczenie powietrza i powierzchni terenu),
 - 3) zaleca się przeprowadzenie szlaków turystyki pieszej i rowerowej.

Art. 18

1. Dla strefy ochrony lokalnego układu przyrodniczego gminy, oznaczonej w planie Z, ustala się przeznaczenie: ochronę terenów biologicznie czynnych, zwłaszcza wód i wartościowych zbiorowisk roślinnych (zadrzewień, łąk).
2. Plan ustala na terenach ochrony lokalnego układu przyrodniczego gminy następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zachowanie ciągłości układów przyrodniczych poprzez utrzymanie pasa min. 4 - 10m szerokości po obu stronach cieku wodnego bez ogrodzeń i zabudowy, jako zieleń naturalną,
 - 2) utrzymanie cieku wodnego jako otwartego oraz ochronę i wzbogacenie biologicznej obudowy cieku,
 - 3) zachowanie i wzbogacenie zadrzewień i zakrzewień w strefie,
 - 4) zaleca się przeprowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych.

Rozdział 3

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

Art. 19

Prawną ochroną na terenie zachodniej części gminy objęte są:

- fragment obszaru Parku i strefa ochronna (otulina) Kampinowskiego Parku Narodowego,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- lasy ochronne (ustawa o lasach z 1991r.),
- pomniki przyrody (drzewa).

Art. 20

Na obszarze Kampinowskiego Parku Narodowego wraz z otuliną obowiązują ustalenia Planu Ochrony KPN zatwierdzonego przez Ministra OŚ, ZN i L. w 1997r. i Wytyczne dla gmin i innych podmiotów, wynikające z ustaleń Planu Ochrony, a w szczególności, dla otuliny, w odniesieniu do przedmiotu planu:

- zakaz wprowadzania nowej zabudowy w określonej odległości od granicy Parku i zachowanie normatywnych odległości od terenów leśnych,
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20m od cieków wodnych,
- zakaz zmiany przeznaczenia obszarów leśnych na cele nieleśne,
- utrzymanie minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej dla działek zabudowy mieszkaniowej i minimum 40% dla działek usługowych,
- wyłączenie z zabudowy istniejących powiązań przyrodniczych Parku z otoczeniem, biologiczne wzbogacanie oraz zachowanie ciągłości przestrzennej poprzez ograniczenie we wprowadzaniu wszelkich przegród, zachowanie istniejących i uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, dolesianie, ochronę łąk przed zmianą użytkowania, ochronę cieków wodnych i podmokłości,
- zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych.

Tereny prywatne położone w granicach KPN podlegają wykupowi przez Skarb Państwa na rzecz KPN.

Dopuszcza się remonty istniejących budynków położonych w granicach KPN pod warunkiem zaopiniowania przez Dyрекcję KPN.

Art. 21

Na obszarze chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. o utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego /Dz.Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 z 1997r., poz. 149/, a w szczególności, w odniesieniu do przedmiotu planu:

- zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w strefie nieurbanizowanej,
- zakazuje się lokalizacji budynków:
 - w odległości mniejszej niż 25m od granic lasów o powierzchni do 20ha,

- w odległości mniejszej niż 50m od granic lasów o powierzchni 20 - 75ha,
- w odległości mniejszej niż 100m od granic kompleksów leśnych o powierzchni większej niż 75ha
(powyższe odległości podlegają wprost zmianie przy każdorazowej zmianie w/w Rozporządzenia),

- powyższe ustalenia nie dotyczą terenów, które stały się budowlanymi (lub zostały przeznaczone do zabudowy) przed 29 sierpnia 1997r.

Art. 22

Plan ustala wysoką ochronę, zachowanie i wzbogacenie walorów przyrodniczych i krajo-brazowych terenu, na które składają się: tereny leśne, zadrzewień i łąk, wody otwarte, gleby wysokiej klasy i skarpy wysoczyzny.

Art. 23

W odniesieniu do terenów zadrzewień plan ustala zachowanie i uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz parków wiejskich. Na obszarze opracowania występują pomniki przyrody:

- dąb szypułkowy we wsi Zielonki w zabytkowym parku,
- jesion wyniosły we wsi Zielonki na terenie parku wiejskiego,
- dąb szypułkowy przy drodze Mariew - Wólka.

Art. 24

W odniesieniu do terenów łąk plan ustala zachowanie powierzchni i ochronę przed zmianą użytkowania i zmianą warunków siedliskowych (poza terenami wskazanymi do zainwestowania).

Art. 25

W odniesieniu do wód otwartych plan ustala:

- zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i ochronę przed zanieczyszczeniami cieków i oczek wodnych a szczególnie przed wprowadzaniem nieoczyszczonych ścieków,
- zachowanie naturalnych brzegów, towarzyszącej im roślinności oraz pozostawienie pasa terenu min. 10m od brzegu zbiorników wodnych wolnego od ogrodzeń oraz min. 20m od brzegu cieków wodnych – bez zabudowy.

Art. 26

W odniesieniu do skarpy wysoczyzny i wydmy plan ustala zachowanie naturalnego kształtu

towania terenu, ochronę roślinności przed degradacją i wprowadzenie zieleni zabezpieczającej przez erozję.

Art. 27

W odniesieniu do gleb wysokiej klasy ustala ochronę przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze.

Art. 28

Plan ustala ochronę przez zagrożeniami poprzez:

- rozwój infrastruktury technicznej ochrony środowiska,
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu,
- ochronę obiektów i terenów chronionych przed uciążliwością tras komunikacyjnych; warunkiem nowych inwestycji jest realizacja urządzeń i stosowanie technologii zabezpieczających przed uciążliwościami i skażeniami środowiska; w stosunku do uciążliwości istniejących zakłada się sukcesywną realizację takich rozwiązań.

Art. 29

Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska w zakresie lokalizacji inwestycji:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- 2) uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza teren działki a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska,
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej do ogrodów przydomowych a na terenach usług – wzdłuż granic działki i pojedynczych drzew na terenie.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego

Art. 30

Plan ustala obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkiej działalności inwestycyjnej związanej z obiektami objętymi ochroną konserwatorską:

- 1) Borzęcin Duży – kościół, nr rejestru 1201,
- 2) Borzęcin Duży – kaplica cmentarna, nr rejestru 1004/493
- 3) Borzęcin Duży – cmentarz, nr rejestru 1464,
- 4) Zielonki – dwór i park, nr rejestru 1124/501.

Dla części działki 5/15 obecnie 205/19 w Zielonkach plan ustala:

- a) wykonanie rekonstrukcji zieleni i układu parkowego z możliwością wprowadzenia drobnych form architektonicznych, rekreacyjno-sportowych oraz niskiej zabudowy mieszkalnej
- b) projekt zagospodarowania działki musi być zatwierdzony przez WKZ
- c) niska zabudowa mieszkalna na dz. 205/19 oznacza budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej zawierający nie więcej niż trzy mieszkania; towarzyszyć mu może budynek pomocniczy związany z utrzymaniem działki i zaspokajający potrzeby własne właściciela w zakresie sportu i rekreacji
- d) zakazany jest podział działki.

Art. 31

Na obszarach stanowisk archeologicznych (oznaczonych na rysunku specjalnym symbolem i numeracją) – plan ustala:

- 1) zakaz zabudowy i zmiany użytkowania terenów rolnych – zlokalizowanych na obszarze stanowisk archeologicznych (wpisanych do rejestru zabytków lub wytypowanych do takiego wpisu) oznaczonych na rysunku planu nr nr. 56-63/1 i 56-63/54 (Borzęcin Duży), 56-64/10 (Wojcieszyn), 56-64/15 (Zielonki Parcele), 56-64/45 (Koczargi Stare),

- 2) obowiązek uzgadniania przez Urząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu oraz naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej tj. głębiej niż 30 cm),
- 3) na obszarach stanowisk archeologicznych – nie wymienionych w pkt 1 warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie (na koszt właściciela nieruchomości lub inwestorów) archeologicznych badań wykopaliskowych – wyprzedzających planowane zmiany, w następujący sposób:
 - a) na obszarach niezabudowanych, użytkowanych rolniczo na dzień uchwalenia planu – ustala się minimalny obszar prac archeologicznych w jednym sezonie badawczym na 1000-3000m² (w zależności od wielkości stanowiska); do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych, w opisany powyżej sposób, ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu tj. wznoszenia obiektów kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, realizacji ogrodzeń działek, budowy dróg oraz prowadzenia robót ziemnych naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej,
 - b) na obszarach częściowo zabudowanych na dzień uchwalenia planu – realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia (na koszt inwestora) archeologicznych badań wykopaliskowych - wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne lub zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy wszystkich robotach ziemnych związanych z inwestycją,
- 4) przy planowaniu działań inwestycyjnych i zmian w użytkowaniu terenu należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, dla których najdogodniejszym okresem jest okres od maja do września,
- 5) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska (oznaczony na rysunku planu).

Rozdział 5

Zasady uzbrojenia inżynieryjnego terenu

Art. 32

1. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach po jej sukcesywnej rozbudowie poprzez realizowaną sieć kanalizacyjną w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie.
2. Plan ustala kanał Ożarowski w Strzykułach lub rów melioracyjny w Zielonkach łączący się z kanałem Ożarowskim jako odbiornik ścieków z oczyszczalni.
3. Plan ustala przeznaczenie terenu pod ew. oczyszczalnię w Borzęcinie Dużym.
4. We wsiach Mariew, Stanisławów i Buda plan dopuszcza budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe z wywozem do punktu zlewnego na oczyszczalni Stare Babice lub indywidualne biologiczne systemy oczyszczania ścieków.
5. Plan dopuszcza odprowadzenie ścieków deszczowych powierzchniowo na teren; odbiornikami wód są rowy melioracyjne i przydrożne.
Obowiązuje zakaz odprowadzania wód deszczowych oraz z drenaży do kanalizacji sanitarnej.
Plan ustala system zorganizowanego odprowadzania ścieków deszczowych do wód powierzchniowych z terenów usług rzemiosła UR, usługowo-produkcyjnych U/P i komunikacji KS po podczyszczeniu; urządzenia podczyszczające powinny być lokalizowane w granicach własnej działki.

Art. 33

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala zaopatrzenie z wodociągu Stare Babice i Feliksów poprzez realizowaną sieć wodociągową w układzie pierścieniowo-rozgałęzieniowym.
2. Plan dopuszcza indywidualne ujęcia wody dla wsi Buda.

Art. 34

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 110/15kV „Babice” i rezerwowo ze stacji „Ożarów” za pomocą sieci średniego napięcia 15kV,

- 2) adaptację i realizację stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz linii kablowych i napowietrznych 15kV zgodnie z opracowanym „Programem zaopatrzenia w energię elektryczną”,
 - 3) doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich istniejących i projektowanych działek budowlanych na obszarze objętym planem.
2. Plan przyjmuje przebieg istniejących linii wysokiego napięcia:
- 1) 220kV Mory-Podolszyce,
 - 2) 400kV Mory-Huta (po przebudowie Mory-Mościska).

Art. 35

W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zasilanie w gaz gazociągiem wysokiego ciśnienia Dn 500 relacji Rembelszczyzna-Wólczyńska-Mory poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I^o „Mory” i „Arkuszowa”,
- 2) zaopatrzenie w gaz z gazociągów bazowych średniego ciśnienia Dn 350 Mory-Arkuszowa i Dn 250 Mory-Ożarów oraz z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy wszystkich działek budowlanych na obszarze planu,
- 3) zabezpieczeniu tras rurowych pod nową gazyfikację,
- 4) podział terenu na działki powinien gwarantować wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku,
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
- 6) w linii ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy,
- 7) warunki, jakim powinna odpowiadać sieć gazowa określa Rozporządzenie MPiH z 14 listopada 1995r. (Dz.U. nr 139 z 95r.),
- 8) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców uwarunkowane są spełnieniem kryteriów ekonomicznych i zawarciem odpowiednich porozumień z odbiorcami.

Art. 36

Plan ustala organizację punktu zbiorczego selektywnej zbiórki odpadów do dalszej ekspedycji, we wschodniej części gminy. Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów w miejscu ich powstawania tj. na każdej działce.

Art. 37

1. W przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich.
2. Ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg art. 31.

Rozdział 6

Układ drogowy – uliczny

Art. 38

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi (ulice) główne, zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w skali 1:10000 i 1:1000; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wykazanych w rysunku planu, dróg dojazdowych za zgodą właścicieli wszystkich działek przyległych do tej drogi.
2. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dla poszczególnych funkcji dróg (ulic):
 - 1) drogi (ulice) główne (G):
 - a) droga nr 580 Warszawa-Leszno-Sochaczew (1KDG/w) – ul. Warszawska, na odcinkach ul. Osiedlowa – ul. Królewicza Jakuba oraz granica gminy Leszno – ok. 300m w kierunku wschodnim – szerokość w liniach rozgraniczających 26m; dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przebudowy drogi,
 - b) projektowane obejście Borzęcina Dużego w ciągu drogi nr 580 (1aKDG/w) – szerokość w liniach rozgraniczających 23-32m,
 - 2) drogi (ulice) zbiorcze (Z):
 - a) droga nr 718 Borzęcin Duży-Pruszków (2KDZ/w) – ul. Jana III Sobieskiego – szerokość w liniach rozgraniczających 20-25m,
 - b) projektowane przedłużenie drogi nr 718 do projektowanego obejścia Borzęcina Dużego w ciągu drogi nr 580 (2aKDZ/w) – szerokość w liniach rozgraniczających 21m,

- c) droga Stare Babice-Strzykuły-Ożarów Mazowiecki (3KDZ/p) – ul. Południowa – szerokość w liniach rozgraniczających 16m,
 - d) droga Nowe Koczargi-Lipków (4KDZ/p) – ciąg ulic Szkolna-Akacyjowa – szerokość w liniach rozgraniczających 12-18m,
 - e) droga Borzęcin Duży-Zalesie-Stare Koczargi (5KDZ/p) – ciąg ulic Spacerowa-Trakt Królewski-Klonowa – szerokość w liniach rozgraniczających 12-23m,
 - f) droga Borzęcin Duży-Mariew (6KDZ/p) – ul. Spacerowa na odcinku od ul. Trakt Królewski do drogi przez wieś Mariew – szerokość w liniach rozgraniczających 18-23m,
 - g) droga przez wieś Mariew (7KDZ/p) – szerokość w liniach rozgraniczających 14-18m,
 - h) droga Borzęcin Duży-Myszczyń (8KDZ/p) – ul. Kosmowska – szerokość w liniach rozgraniczających 14-16m,
- 3) drogi (ulice) lokalne (L):
- a) 9KDL/g-19KDL/g – szerokość w liniach rozgraniczających 10-16m,
 - b) KDL/g – (bez numerów) – drogi (ulice) wyznaczone na rysunku w skali 1:1000 – szerokość w liniach rozgraniczających 12m,
- 4) drogi (ulice) dojazdowe (D):
- a) 20KDD/g-23KDD/g – szerokość w liniach rozgraniczających 10-12m,
 - b) KDD/g (bez numerów) – drogi (ulice) wyznaczone na rysunku w skali 1:1000 – szerokość w liniach rozgraniczających 10-12m,
 - c) KDD/g – (bez numerów) – drogi (ulice) wyznaczone na rysunku planu w skali 1:1000 – szerokość w liniach rozgraniczających 5 – 9,5m – wg stanu istniejącego zainwestowania,
- 5) ciągi piesze (KP) – szerokość w liniach rozgraniczających 3-5m.
3. Uściślenie szerokości dróg (ulic) w liniach rozgraniczających wysownych na rysunkach planu linią przerywaną jako orientacyjne powinny nastąpić w opracowaniach szczególnych (studiach technicznych, danych technicznych, projektach ulic).
4. Dla nowoprojektowanych odcinków dróg wojewódzkich 1aKDZ/w i 2aKDZ/w obowiązują:
- zakaz tworzenia innych skrzyżowań z w/w drogami niż pokazane na rysunku planu,
 - zakaz tworzenia wjazdów i włączeń z przyległych gruntów.
5. Dla istniejących odcinków dróg wojewódzkich 1KDZ/w i 2KDZ/w:
- dopuszcza się dodatkowe skrzyżowania (oprócz pokazanych na rysunku planu) przy zachowaniu odległości między skrzyżowaniami zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - ustala się zasadę ograniczenia liczby wjazdów.
6. Dla istniejących dróg powiatowych o funkcji dróg zbiorczych 4KDZ/p i 5KDZ/p szerokość w liniach rozgraniczających powinna być nie mniejsza niż 20m. Dopuszczenie mniejszych szerokości jest możliwe jedynie w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i wymaga przeprowadzenia szczegółowych analiz uwzględniających wzajemne rozmieszczenie elementów drogi i urządzeń infrastruktury technicznej, sposobów odwodnienia, istniejącego wartościowego zadrzewienia itp.
- Art. 39**
- Ustala się adaptację istniejących publicznych placów do parkowania samochodów. Nie wyznacza się dodatkowych placów do parkowania. Potrzeby w tym zakresie zabezpieczają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych.
- Art. 40**
- Ustala się adaptację istniejącej komunikacji autobusowej oraz dodatkowo (w miarę potrzeb) wprowadzenie w/w komunikacji na sieć istniejących i projektowanych ulic.
- Art. 41**
- Plan określa przebiegi ścieżek rowerowych wzdłuż głównych ulic.
- Art. 42**
- Dla obszarów zdrenowanych oznaczonych w planie symbolem KD/d ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych z zarządcą urządzeń melioracyjnych.
- Art. 43**
- Ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg art. 31.

Rozdział 7

Strefy uciążliwości i sanitarne

Art. 44

Zasięgi uciążliwości od dróg wynoszą:

- 1) od drogi wojewódzkiej – 40m od krawędzi jezdni,
- 2) od dróg powiatowych – 15m od krawędzi jezdni;

w zasięgu uciążliwości plan nakazuje stosowanie w realizowanych obiektach zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą (Akustyka Budowlana – ochrona przeciwhałasowa pomieszczeń).

Art. 45

Zasięgi uciążliwości od rurociągu naftowego wynoszą:

- 1) strefa bezpieczeństwa 15m od osi w obie strony – obowiązuje użytkowanie dotychczasowe, bez zmiany przeznaczenia terenu,
- 2) strefa 20m od osi w obie strony – minimalna odległość dla zabudowy mieszkaniowej luźnej i zagrodowej,
- 3) strefa 100m od osi w obie strony – minimalna odległość dla osiedli mieszkaniowych, zabudowy zwartej, budynków użyteczności publicznej, składów materiałów łatwopalnych.

Art. 46

1. Zasięg uciążliwości linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wynosi:
 - 1) 400kV po 43m od osi w obie strony,
 - 2) 220kV po 34m od osi w obie strony.
2. Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenu w tych strefach wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia w uzgodnieniu z Państwowymi Sieciami Energetycznymi S.A. (dla linii 400 i 220kV).

Art. 47

Wokół cmentarzy plan ustala strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza:

- 1) 150m wolną od ujęć wody,
- 2) 50m wolną od zabudowy mieszkaniowej i przewodów wodociagowych.

Rozdział 8

Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Art. 48

Wobec wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tego tytułu określa się na 0% dla terenów o przeznaczeniu publicznym i 25% dla terenów pozostałych; ustala się prawo dla Zarządu Gminy do wystąpienia do Rady Gminy o zmniejszenie stawki w drodze zmiany niniejszej uchwały bez konieczności ponawiania procedury sporządzania planu.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

Art. 49

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, zatwierdzonego uchwałą nr XVII/115/92 Rady Gminy Stare Babice z dnia 20 maja 1992r. (Dz.Urz.Woj. Warsz. nr 13 z dnia 16 sierpnia 1992r.).

Art. 50

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Stare Babice.
2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz ogłoszenia o jej podjęciu w lokalnej prasie.
3. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr inż. Antoni Gąsowski