

**UCHWAŁA NR XXVIII/283/17
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w wykonaniu Uchwały Nr XXIV/240/2013 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” Rada Gminy Stare Babice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice są zgodne z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXIV/240/2013 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r. Obszar obejmuje teren usytuowany w południowej części wsi Klaudyn, położony na południe od ul. Lutosławskiego. Granice obszaru objętego planem, zaznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1 000, który jest integralną częścią planu i stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. Wykaz uwag zgłoszonych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z rozstrzygnięciem Rady Gminy o uwzględnieniu lub nieuwzględnieniu tych uwag w planie, stanowi Załącznik Nr 2 do Uchwały.

4. 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 dotyczącymi finansów publicznych stanowi Załącznik Nr 3.

5. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalną wysokość

zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady remontów, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, wyłącza się ze stosowania w § 5 planu;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; ograniczenie nie dotyczy wysuniętych poza ten obszar schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,5 m oraz balkonów;
- 4) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV** - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony na rysunku planu, który uznaje się za strefę potencjalnego oddziaływania tej linii, określaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu po spełnieniu określonych warunków; ustala się się, że powierzchnia użytkowa tego przeznaczenia nie może być większa niż 30% powierzchni budynków na działce;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami

przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi oraz nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich);

- 11) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni całej działki wyrażony w procentach;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni całej działki wyrażony w procentach;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach wielospadowy lub jednospadowy, w którym nachylenie połaci dachowych nie przekracza 20°;

7. Ponadto w tekście Uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących ustawach, przepisach wykonawczych do tych ustaw oraz w Polskich Normach.

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

9. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 2) linia energetyczna 110 kV wraz z jej pasem technologicznym;
- 3) ropociąg naftowy Ø250 mm ze strefą bezpieczeństwa.

10. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) granice administracyjne sołectw;
- 2) granice terenu wydmowego;
- 3) drzewa o znaczeniu krajobrazowym;
- 4) rowy melioracyjne zakryte.

§ 2. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN 2** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) **MN 4** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach wydumowych;
- 3) **MN 2/Z** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ograniczoną możliwością wyboru miejsca zabudowy;
- 4) **MN 2/U** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług;
- 5) **MN 2/Us** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług z zakresu sportu;
- 6) **MN 3/U** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług ekspozycyjnych;
- 7) **U 1** – teren przeznaczony pod gminne usługi publiczne;
- 8) **U 2** – teren przeznaczony pod usługi i rzemiosło;
- 9) **U 3** – teren przeznaczony pod usługi ochrony zdrowia;
- 10) **U 4** – teren przeznaczony pod usługi hotelarskie;
- 11) **IS** – teren przeznaczony pod obiekt infrastruktury sanitarnej;
- 12) **R** – tereny rolne;
- 13) **ZL** – tereny zieleni leśnej;
- 14) **Ws** – teren zbiornika wodnego;
- 15) **W** – tereny otwartych rowów melioracyjnych;
- 16) **KDZ/w** – istniejąca droga zbiorcza wojewódzka;
- 17) **KDL/g** – istniejące drogi lokalne gminne;
- 18) **KDD/g** – istniejąca droga dojazdowa gminna;
- 19) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 20) **KPJ/g** – droga pieszo-jezdna gminna.

§ 3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą pod warunkiem lokalizowania na jednej działce tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego;
- 2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nad-budowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 3) ustala się kolorystykę budynków:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe,
 - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony;

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu :

1) w zakresie ochrony środowiska:

a) ustala się prawną ochroną na terenie wschodniej części gminy objęte są:

- strefa ochronna (otulina) Kampinoskiego Parku Narodowego, **obejmująca cały obszar objęty planem,**
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, **obejmujący cały obszar objęty planem,**

b) na obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego przyjmuje się ustalenia aktualnie obowiązującego zarządzenia Ministra Środowiska w sprawie zadań ochronnych Kampinoskiego Parku Narodowego,

c) na obszarze chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 z 14.02.2007 poz. 870,

d) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej,

e) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,

f) zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych lub naruszyć istniejący układ hydrograficzny,

g) minimalna odległość ogrodzeń od linii rozgraniczającej rowu melioracyjnego nie może być mniejsza niż 1,5 m,

h) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej rowu nie może być mniejsza niż 3,0 m,

i) w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,

j) na terenie wydmowym zakazuje się wykonywania prac ziemnych powodujących zmianę ukształtowania terenu,

k) w zakresie ochrony zasobów wodnych i powierzchni ziemi:

- zakazuje się wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntów oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych,
- nakazuje się zachowanie istniejących sieci rowów melioracyjnych i utrzymanie ich otoczenia zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami zawartymi w § 25,
- nakazuje się stosowanie zasad organizacji, gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami i regulacjami obowiązującymi w gminie.

l) w zakresie wartości krajobrazowych całego obszaru nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez:

- zachowanie i utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu. W związku z wysokim poziomem wód gruntowych i zakazem obniżania ich poziomu, dopuszcza się podniesienie poziomu terenu 50 cm metodą nadsypań ponad rzędne istniejące udokumentowane na rysunku planu wokół budynku, nie dalej jednak niż 5 m wokół obrysu budynku. W pasie szerokości 2 m wokół projektowanych budynków dopuszcza się nadsypywania do 80 cm w stosunku do rzędnych jak wyżej.
 - zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki 65% chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- m) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenie objętym planem,
- n) dopuszczalny poziom hałasu określony dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U1, U 2, U 3, MN 2/U i MN 3/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową a dla pozostałych terenów jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się strefę ochronną wokół drzew o znaczeniu krajobrazowym, określonych na rysunku planu – na odległości 5,0 m od lica pnia drzewa, w strefie obowiązuje:
- a) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
 - b) zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
 - c) nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nie uszkodzenie układu korzeniowego drzewa;
- 3) plan określa następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zasięg uciążliwości od drogi KDZ/w – 20,0 m od krawędzi jezdni,
 - b) zasięg strefy bezpieczeństwa od ropociągu naftowego $\varnothing 250$ mm – 12,0 m i 15,0 m (wg rysunku planu) od osi w obie strony - obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy,
 - c) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 19,0 m licząc od osi linii, wyznaczony na rysunku planu, w którym ustala się:
 - zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, , nie dotyczy on budynków z takimi pomieszczeniami, na których budowę zostało wydane przez właściwy organ pozwolenie na budowę przed wejściem w życie planu,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - przy zagospodarowaniu pasa w sposób nieokreślony w w/w ustaleniach, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zagospodarowania terenów pod liniami energetycznymi,

d) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotnisk Chopina w Warszawie i Warszawa – Babice oraz w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych. Zagospodarowanie dotyczące publicznych budowli o wysokości przekraczającej 20 m i lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wznoszenia obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości na działki, oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach MN 2, MN 2/Z, MN 2/U, MN 2/Us, MN 3/U, U 2, U 3, U 4 – 1000 m²; oraz pod zabudowę bliźniaczą jednorodziną - 750 m² na jeden segment (tzw. połówkę) budynku bliźniaczego;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenach MN 4 i U 1 – 3000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 80°-100°;

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki lub wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów.

§ 6. Określa się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy: budynkami zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, budowlami na obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust. 3 lit. d – 20 m.
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych i sposobu ich realizacji;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 56-65/12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) istniejąca droga klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ/w, stanowi istniejący ciąg komunikacyjny obsługujący część obszaru objętego planem oraz zapewnia obsługę komunikacyjną przyległych działek;

- 2) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL/g 1 i KDL/g 2 stanowią istniejące ciągi komunikacyjne obsługujące obszar objęty planem oraz zapewniają jego obsługę komunikacyjną;
- 3) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem KDD/g 1 stanowi istniejący ciąg komunikacyjny obsługujący fragmenty obszaru objętego planem oraz zapewniający obsługę komunikacyjną przyległych działek;
- 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW 1 do KDW 9, KDW 11, KDW 13 oraz częściowo KDW 14, KDW 15, KDW 17 i KDW 20 stanowią istniejące ciągi komunikacyjne obsługujące fragmenty obszaru objętego planem oraz zapewniają obsługę komunikacyjną przyległych działek;
- 5) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW 10, KDW 12, KDW 16, KDW 18 i KDW 19 oraz częściowo KDW 14, KDW 15, KDW 17 i KDW 20 stanowią drogi projektowane lub istniejące ścieżki piesze wymagające poszerzenia; będą to drogi komunikacyjne obsługujące fragmenty obszaru objętego planem oraz zapewniające obsługę komunikacyjną przyległych działek;

2. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki, przy następujących wskaźnikach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla handlu, gastronomii i usług minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; w bilansie nie wlicza się powierzchni komunikacji wewnętrznej, sanitariatów, pomieszczeń socjalnych;
- 3) dla hoteli – 20 stanowisk na 100 łóżek;
- 4) dla usług z zakresu ochrony zdrowia – 2 stanowiska na gabinet.
- 5) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 - 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 - 100,
 - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

3. Na działce o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

§ 9. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala zaopatrzenie z wodociągu gminnego poprzez realizowaną sieć zasilaną z wodociągu średnicy 110 mm usytuowanego w ulicach Sikorskiego i Lutosławskiego;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- a) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną z odprowadzeniem do istniejącego kolektora średnicy 200 mm w ulicy Lutosławskiego, w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie,
 - b) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników na ścieki bytowe;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenów oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu MN 2, MN 4, MN 2/Z i MN 2/Us odprowadzenie na własny teren nieutwardzony,
 - b) z terenów oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu MN 2/U, MN 3/U i od U 1 do U 4 odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na działce własnej,
 - c) z terenów dróg odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez system studni chłonnych do ziemi lub do rowów odwadniających, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że czynnikiem grzewczym na tym terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii lub inne źródła energii dopuszczone do stosowania na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z gazociągów bazowych średniego ciśnienia Dn 350 mm Mory-Arkuszowa, z istniejącej sieci gazowej średnicy 50 mm w ulicy Lutosławskiego i średnicy 125 mm w ulicy Ekologicznej (obok północno-wschodniego narożnika granicy obszaru planu) oraz z projektowanego gazociągu średnicy 110 mm w ulicy Sikorskiego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy z doprowadzeniem sieci do wszystkich działek na obszarze planu,
 - a) zabezpieczenie tras rurowych pod nową gazyfikację w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych,
 - b) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Babice” i rezerwowo ze stacji „Ożarów” za pomocą sieci średniego napięcia 15 kV,
 - b) adaptację 2 istniejących powyżej północnej granicy obszaru planu, stacji elektroenergetycznych w ulicy Lutosławskiego, trzeciej znajdującej się na działce nr 778/2 oraz realizację nowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV i linii kablowych i napowietrznych 15 kV zgodnie z opracowanym „Programem zaopatrzenia w energię elektryczną gminy Stare Babice”,
 - c) doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich istniejących i projektowanych działek na obszarze objętym planem,
 - d) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową z wykluczeniem terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL;

7) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.

§ 10. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- 2) obiektów położonych na terenie budowy przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza (jeden segment na jednej działce),

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki gospodarcze i garażowe,
- usługi;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 65%,

e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,

f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,

g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,

h) zakazuje się podpiwniczania budynków;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5;

4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 4** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca;
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- budynki gospodarcze i garażowe,
 - usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,40, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 15%,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,
- f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
- g) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°, dopuszcza się realizację budynków z dachami płaskimi,
- h) na niezabudowanej działce nr ew. 778/2 ustala się realizację zabudowy od strony drogi KDL/g 1;
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 4) nakazuje się realizację fundamentów pod budynki sytuowane na obszarze wydmy z zabezpieczeniami przed procesem osuwiskowym wydmy oraz geomechanicznym przekształceniem terenu;
- 5) zakazuje się dokonywania jakichkolwiek zmian ukształtowania terenu wydmy, związanych również z sytuowaniem nowej zabudowy lub realizacją dróg wewnętrznych;
- 6) nakazuje się obsadzenie roślinnością zapobiegającą erozji wydmy niezadrzewionych fragmentów terenu.

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2/Z** o ograniczonych możliwościach wyboru miejsca zabudowy ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza (jeden segment na jednej działce),
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- budynki gospodarcze i garażowe;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 65%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,
- f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
- g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
- h) zakazuje się podpiwniczania budynków;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5;

4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;

5) na terenie wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy wokół zbiornika wodnego oznaczonego symbolem **Ws** nie dopuszcza się żadnej zabudowy.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2/U**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi, w tym budynki usługowe i handlowe realizowane jako wolnostojące,
- budynki gospodarcze i garażowe;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 45% (dla działki nr ew. 814/9 dopuszcza się 40%),

- d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej i handlowej – 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
 - g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
 - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5;
 - 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §9 ust. 2 i 3;
 - 5) wyklucza się możliwość produkcji i składowania materiałów budowlanych;

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług z zakresu sportu, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2/Us**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza (jeden segment na jednej działce),

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki związane z uprawianiem sportu jeździeckiego, korty tenisowe, hala sportowa, realizowane jako wolnostojące,
- budynki gospodarcze i garażowe;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

c) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,

e) maksymalna wysokość budynków sportu i rekreacji – 10,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja (z dopuszczeniem w części administracyjno - socjalnej lub widowiskowej 2 kondygnacji),

f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,

- g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
 - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5;
- 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2 i 3.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem obiektów ekspozycyjnych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 3/U**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki i obiekty ekspozycyjne realizowane jako wolnostojące, z dopuszczeniem działalności usługowej i handlowej,
- budynki gospodarcze i garażowe;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

d) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i ekspozycyjnej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,

e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m ,

f) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,

g) zakazuje się podpiwniczania budynków;

3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2 i 3;

§ 17. Dla terenów gminnych usług publicznych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 1**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- przedszkole, placówka wychowawcza, dom opieki, ochrona zdrowia, urządzenia sportowe i rekreacyjne i inne obiekty służące zaspakajaniu potrzeb wspólnoty gminnej, realizowane jako wolnostojące,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - e) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
 - f) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 8 ust. 2;
- 4) zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania terenu wydmy;
- 5) nakazuje się obsadzenie roślinnością zapobiegającą erozji wydmy niezadrzewionych fragmentów terenu.

§ 18. Dla terenów zabudowy usługowej i rzemiosła, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa usługowa, magazynowa, parkingi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - budynki gospodarcze oraz garażowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
 - g) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°; wysokość kalenicy dachu do 11,0 m,
 - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;

- 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 5) wyklucza się możliwość produkcji i składowania materiałów budowlanych;

§ 19. Dla terenów przeznaczonych pod usługi zdrowia, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 3**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa związana z ochroną zdrowia realizowana jako wolnostojąca,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki gospodarcze i garażowe;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,

g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,

h) zakazuje się podpiwniczania budynków;

3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2.

§ 20. Dla terenów przeznaczonych pod usługi hotelarskie, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 4**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- budynki hotelowe realizowane jako wolnostojące,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki gospodarcze i garażowe;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

g) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,

- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
- e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
- f) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
- g) zakazuje się podpiwniczania budynków;

3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2.

§ 21. Dla terenu przeznaczanego pod obiekt infrastruktury sanitarnej, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **IS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - obiekt przepompowni ścieków sanitarnych
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
 - g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°.
- 3) plan nie ustala wymaganej ilości miejsc parkingowych na terenie IS.

§ 22. Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 23. Dla terenów przeznaczonych pod istniejące uprawy leśne, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - uprawy leśne;
- 2) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) tereny ZL podlegają ochronie prawnej jako ewidencyjne grunty leśne;
- 4) teren oznaczony symbolem ZL na obszarze dawnej jednostki wojskowej (na wydmie) stanowi częściowo ewidencyjny grunt leśny, częściowo zdewastowany fragment wydmy przeznaczony pod zalesienie.

§ 24. Dla terenu istniejącego zbiornika wodnego, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **Ws**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej linii brzegowej;
- 2) zakazuje się wprowadzania do zbiornika nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenu pobliskich dróg KPJ/g 2 i KDW 20.

§ 25. Dla terenów istniejących rowów melioracyjnych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **W**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego przebiegu otwartych rowów melioracyjnych na obszarze planu;
- 2) plan dopuszcza fragmentaryczną przebudowę otwartych rowów melioracyjnych na zakryte;
- 3) minimalna średnica wewnętrzna rur w przypadku wymienionym w pkt 2 nie może być mniejsza niż 60 cm;
- 4) minimalna odległość ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego nie może być mniejsza niż 1,5 m;

§ 26. Tereny komunikacji drogowej:

- 1) Ustala się następujące parametry zagospodarowania dla poszczególnych terenów, wydzielonych w granicach planu liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg:

Lp	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość	Zalecana szerokość jezdni	Inne ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	KDZ/w	ul. Władysława Sikorskiego – istniejąca droga wojewódzka	zbiorcza	22,0 m (w granicach planu 6,0 m)	2 x 1 pas ruchu (7,0 m)	
2.	KDL/g 1	ul. Lutostawskiego – istniejąca droga gminna	lokalna	12,0 m (w granicach planu 6,0 m)	2 x 1 pas ruchu (6,0 m)	
3.	KDL/g 2	ul. Prokofiewa – istniejąca droga gminna	lokalna	10,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	
4.	KDD/g 1	ul. Góreckiego - istniejąca droga gminna	dojazdowa	12,0 m i 10,0 m wg rys. planu	2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 6,0 m)	
5.	KPJ/g 1	ul. Bacha – Istniejąca droga pieszo-jezdna gminna		5,0 m	jedno–przestrzenna	
6.	KPJ/g 2	ul. Rodzinna - częściowo istniejąca, częściowo		9,0 m i 7,0 m wg rys. planu	jedno–przestrzenna	

		projektowana droga pieszo- jezdna gminna				
7.	KDW 1	Istniejąca droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
8.	KDW 2	ul. Bacha – Istniejąca droga		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
9.	KDW 3	ul. Vivaldiego – Istniejąca droga		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
10.	KDW 4	ul. Juraty – Istniejąca droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
11.	KDW 5	Istniejąca droga		7,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
12.	KDW 6	Istniejąca droga		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
13.	KDW 7	Istniejąca droga		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
14.	KDW 8	Istniejąca droga		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
15.	KDW 9	ul. Beethovena – istniejąca droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
16.	KDW 10	projektowana droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
17.	KDW 11	Istniejąca droga gminna bez nazwy		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
18.	KDW 12	projektowana droga		7,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
19.	KDW 13	Istniejąca droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
20.	KDW 14	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m i 6,0 m wg rys. planu	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
21.	KDW 15	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m i 9,0 m wg rys. planu	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
22.	KDW 16	projektowana droga		8,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
23.	KDW 17	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
24.	KDW 18	projektowana droga		7,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna

25.	KDW 19	projektowana droga		9,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	wewnętrzna
26.	KDW 20	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna

2) dopuszcza się lokalizację dodatkowych, nie wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszo-jezdných lub innych dojazdów prywatnych, pod warunkiem, że będą mieć szerokość nie mniejszą niż 5m oraz że nie będą przebiegać przez tereny o symbolach: ZL, R i Ws;

3) w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, ustala się obowiązek zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 27. Dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości:

- 10% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: MN 2, MN 4, MN 2/Z, MN 2/U, MN 2/Us, MN 3/U, U2, U3 i U4,
- 0% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: U1, IS, KDZ/w, KDL/g 1, KDL/g 2, KDD/g 1, KPJ/g 2, KPJ/g 1 oraz KDW 1 do KDW 20,
- 0% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: ZL, R oraz Ws i W.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Kuncewicz

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WYKAZ DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI KLAUDYN**

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	23.07.2014	*	Zgłaszający nie zgadzają się na przeprowadzenie drogi wewnętrznej KDW 10 przy granicy działki	785	KDW 10		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Doprowadzenie drogi wewnętrznej do działek Nr 786/1, 786/2, 787 i 788 jest niezbędne. Przebieg drogi od projektowanej drogi KDW 12 jest niemożliwy, gdyż obie projektowane drogi oddziela stroma skarpa kilkumetrowej wysokości, a zmiana ukształtowania terenu jest zakazana. W tym rejonie znajduje się grupa starodrzewu, głównie dębowego, który by kolidował z ewentualną drogą wewnętrzną w tym miejscu. Ponadto droga wewnętrzna winna łączyć działki z drogą publiczną, nie zaś z inną drogą wewnętrzną. Właściciel działki 785 złożył wiosek do planu w dniu 5 marca 2013 r. ale nie zawnioskował o likwidację tej projektowanej drogi wewnętrznej, która bez żadnych zmian była ustalona już w dwóch poprzednich planach miejscowych. Niezależnie od powyższego urządzenie tej drogi może się odbyć wyłącznie za zgodą właścicieli terenu, gdyż nie jest to projektowana droga publiczna lecz wewnętrzna.
			Zgłaszający nie zgadzają się na ustalone w planie przeznaczenie MN 4 na ich działce, chcą przeznaczenia MN2	785	MN 4		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Obszar został określony jako MN 4 w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Prawo nie zezwala na zmianę przeznaczenia terenu w planie sprzeczne z ustaleniami studium.

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			Zgłaszający nie zgadzają się na wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy	785	-		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wyznaczenie linii zabudowy jest ustawowo wymagane w MPZP. Nieprawdziwym jest stwierdzenie o „pozbawieniu mnie możliwości zabudowy” Zabudowa może oczywiście powstać, z tym, że jej odległość od drogi wewnętrznej ma wynosić nie mniej niż 9 m.
			Zgłaszający nie zgadzają się na klasyfikację terenu „z rolnej i leśnej na tereny wydumowe”	785	-		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie pokrywa się z prawdą plan nie może i nie zmienia klasyfikacji bonitacyjnej działek. Grunty działek 785 do 788 stanowią ewidencyjne grunty leśne. Uzyskano zgodę na przeznaczenie nieleśne do 15% powierzchni tego terenu pod zabudowę jednorodzinną i dojazd.
			Zgłaszający nie zgadzają się na jakiegokolwiek planowanie zagospodarowania terenu przed zakończeniem rozgraniczeniowych procedur sądowych prowadzonych przez zainteresowanych.	785	-		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Prowadzenie procesu sądowego nie stanowi wymogu ani podstaw do rezygnacji ze sporządzenia projektu planu miejscowego.
2.	13.08.2014	*	Zgłaszający nie zgadza się na poszerzenie drogi (ul. Rodzinna), którą klasyfikuje jako drogę prywatną	829/9 829/16	KPJ2		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Rozpatrywanie uwagi stało się bezprzedmiotowe w związku z dokonaną zmianą projektu planu po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r. Wniosek niniejszy został w tej zmianie całkowicie uwzględniony
			Zgłaszający nie zgadza się na ustaloną linię zabudowy	829/9 829/16	MN 2/U		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Na terenie działek po tej stronie ulicy ustalono min. linię zabudowy 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy. Żaden z istniejących budynków nie wykracza przed tą linię. Szerokość 2,0 m wystarczy jedynie na usytuowanie schodów wejściowych do budynku i podestu przed drzwiami wejściowymi. Dalsze zmniejszanie tej nieprzekraczalnej linii zabudowy nie znajduje uzasadnienia.
			Zgłaszający wnosi o pozostawienie drogi w stanie istniejącym ze względu na niewielką ilość mieszkańców	829/9 829/16	KDW 20		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Rozpatrywanie uwagi stało się bezprzedmiotowe w związku z dokonaną zmianą projektu planu po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r. Wniosek niniejszy został w tej zmianie całkowicie uwzględniony
			Wnosi o ustalenie normatywu powierzchniowego dla nowo powstających działek w tym rejonie na 2500 m ²	Obszar planu	MN2		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Minimalną wielkość działek określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i MPZP obowiązany jest stosować przyjęte normatywy.

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
3.	18.08.2014	*	<p>a- brak zgody na wprowadzenie ograniczeń w odniesieniu do dz. o nr ew.: 829/9, 828/3, 1131, 1130, 1129 poprzez „poszerzenie drogi prywatnej” i „wyznaczenie 4 metrowej linii zabudowy”. Proszą aby miała przebieg jak planie miejscowym obecnie obowiązującym uchwalonym Uchwałą Nr XXII/216/12 z dnia 29 listopada 2012r.</p> <p>b- ta część uwagi dotyczy zarzutu, że powinno się poszerzyć ulicę Rodzinną w rejonie wlotu na nią z ulicy Lutosławskiego ponadto wskazuje na nieprawidłowości w urządzeniu i utrzymaniu ul. Rodzinniej.</p> <p>c- uwaga aby nowotworzone działki miały min. 2500m² a do celów grzewczych nakazać używanie paliwa gazowego lub energii elektrycznej.</p>	829/9 828/3 1131 1130 1129	KDW 20		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	<p>a – na działkach: 1131, 1130, 1129 nie planuje się poszerzenia tej ulicy. Jej zachodnia linia rozgraniczająca pokrywa się ze wschodnimi granicami tych działek. W ten sposób linia rozgraniczająca została ustalona już planem miejscowym z 2000r. Na działkach: 1131, 1130, 1129 i 828/3 linia rozgraniczająca pokrywa się z istniejącymi ogrodzeniami.</p> <p>Nieprzekraczalna linia zabudowy w 2000 r. została ustalona w odległości 5 m od linii rozgraniczającej. Plan niniejszy zmniejsza ją do 4m. Zatem uwaga jest niezasadna i prawdopodobnie wynika z niezrozumienia rysunku planu.</p> <p>Rozpatrywanie uwagi, aby nie poszerzać ul. Rodzinniej stało się bezprzedmiotowe w związku z dokonaną zmianą projektu planu po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r. Wniosek o zachowanie przebiegu drogi jak w planie dotychczasowym został w tej zmianie całkowicie uwzględniony.</p> <p>b – Rozpatrywanie uwagi stało się bezprzedmiotowe w związku z dokonaną zmianą projektu planu po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r. W odniesieniu do drugiej części tej uwagi należy stwierdzić, że prawa i obowiązki związane z utrzymaniem dróg zarówno publicznych jak i wewnętrznych regulują przepisy odrębne, a nie plan miejscowy.</p> <p>c - Wielkość działek określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i MPZP obowiązany jest stosować przyjęte normatywy. Działki na których Zgłaszający mają swoje domy także nie posiadają 2500m² powierzchni. Dopuszczalne źródła energii do ogrzewania budynków mieszkalnych jednorodzinnych określają przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska.</p>

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
4.	18.08.2014	* (razem 9 osób)	<p>1. Zawrotka na zakończeniu drogi winna być przeniesiona z działek 791 i 790/11 na działkę Nr 790/9</p> <p>2. Wyznaczenie linii zabudowy 3,0 m od linii rozgraniczającej drogi</p>	791, 760/7 790/8 790/9, 790/11	<p>KDW 12 MN 2</p> <p>MN 4</p>		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	<p>Przeniesienie zawrotki na działkę 790/9 spowoduje, że działka ta stanie się niebudowlana i nienormatywna. Nie występuje potrzeba wydłużenia drogi poza granice rowu melioracyjnego. Natomiast w przypadku, gdy zajdzie potrzeba wydłużenia drogi KDW 12 nawet do granicy planu, to Właściciel może to zrobić bez zmiany rysunku planu, na co pozwalają ustalenia §26 pkt. 2 dotyczące dopuszczalności lokalizacji dodatkowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.</p> <p>Nieuzasadnionym jest żądanie wyznaczenia linii zabudowy bliżej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi. Pas pomiędzy granicą działki a linią zabudowy nie jest „strefą zakazaną”, przeciwnie, służy do sytuowania przed budynkiem elementów nie związanych z funkcją wypoczynkową działki, a niezbędnych dla funkcjonowania budynku: śmietnika, podjazdów, parkingów, studzienek kanalizacyjnych i.t.p., a także podestów i schodów przed wejściem do budynku, ew. ganków itp. Sąsiednia droga KDW 13 obsługuje teren podzielony na działki o głębokości 18,0 do 20,0 m, lecz ich szerokość wynosi ca 40,0 m, więc urządzenia medialne j.w. znajdują miejsce przy ulicy na długości działki. Głębokości działek przy drodze KDW 12 wynoszą 28 do 32 m, a ich właściciele sami twierdzą, że chcą podzielić teren na działki szerokości 18,0 m. Zgodnie z przepisami przy takiej szerokości działki minimalny pas umożliwiający usytuowanie zgodnie z przepisami wyżej wymienionych mediów wynosi 5,0 m. Po zachodniej stronie drogi występuje pas cennego drzewostanu dębowego, który wyklucza 3-metrową linię zabudowy.</p>

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
5.	18.08.2014	*	<p>1. Zgłaszająca wnosi o zmianę zapisów dotyczących rowów melioracyjnych.</p> <p>2. Zgłaszająca wnosi o dopuszczenie procentowego zmniejszenia powierzchni działek normatywnych</p> <p>3. Zgłaszająca wnosi o określenie statusu części działki znajdującej się poza terenem planu</p>	791	<p>KDW 12 MN 2</p> <p>MN 4 W</p>		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	<p>Rysunek i zapisy w treści uchwały są zgodne z przepisami, które określają, że ogrodzenie działki winno przebiegać 1,5 m od granicy rowu, a zabudowa nie może być usytuowana bliżej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowów. Rowy nie mogą być wymiarowane, gdyż posiadają różną szerokość w przebiegu tego samego rowu. Logiczne jest, że przy nowych podziałach granice działek winny być tożsame z linią ogrodzeń przy rowach. W przypadku, gdy rów przebiega w granicach działki, stanowi on znaczne ograniczenie użytkowania, gdyż w sytuacjach awaryjnych i w celu utrzymania i renowacji rowu, teren wokół niego musi być udostępniony służbom konserwacyjnym. Wpis, że dopuszcza się zakrycie otwartych rowów, oznacza możliwość zamiany ich na podziemne rurociągi po uzyskaniu zgód i uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.</p> <p>Obecnie obowiązujące przepisy nie dopuszczają procentowego różnicowania minimalnej powierzchni działek w ramach określonych terenów.</p> <p>Plan został opracowany w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do sporządzania go oraz przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla gminy. MPZP nie może określać sposobu zagospodarowania terenów położonych poza granicą planu.</p>
6.	14.08.2014	*	Zgłaszająca wnosi o przedłużenie ul. Rodzinnej do działki Nr 829/3	829/3	MN 2/Z Ws		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	<p>Ulicę Rodzinną zakończono przy granicy strefy ochronnej wokół zbiornika wodnego, a jednocześnie przed przebiegiem ropociągu naftowego, który ma ustaloną strefę bezpieczeństwa. Działka Nr 829/3 położona jest poza granicą MPZP, brak więc przesłanek, by projektować drogę obsługującą tę działkę. Natomiast w przypadku, gdy zajdzie potrzeba wydłużenia ul. Rodzinnej nawet do granicy planu, to jej Właściciel może to zrobić bez zmiany rysunku planu, na co pozwalają ustalenia §26 pkt. 2 dotyczące dopuszczalności lokalizacji dodatkowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.</p>

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
7.	20. 05. 2016	*	Zgłaszający uwagę wnosi o dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej segmentowej o nie więcej niż do 3 segmentów w jednym zespole- minimalna wielkość działki 300 m2, sumarycznie nie mniej niż 1000 m2 dla zespołu budynków	Obszar planu	MN 2		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wniosek dotyczy dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym co jest sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Stare Babice - Uchwała Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2016r. Zgodnie ze studium na obszarze planu dopuszczona jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.
8.	17.11. 2016r.	*	uwaga 1 1.1 Zgłaszający uwagę wnoszą o ustalenie wymogu zapewnienia minimum 50 % powierzchni działek U2 1.2 Brak zgody na lokalizowanie jakichkolwiek usług uciążliwych dla mieszkańców, 1.3 żądanie likwidacji stref 19 i 20 na rysunku prognozy oddziaływania na środowisko, czyli likwidację przeznaczenia U2 na działkach nr 829/5 i 829/6.	829/5, 829/6 i inne działki powstałe z podziału działki 827/2	U2		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 1 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do tego obszaru planu, który był wykładany ponownie do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r.
			uwaga 2 Wniosek o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi KDW20 na działkach 829/16, 829/9 w odległości 1 m od granicy działek	829/16, 829/9	MN2/U		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 2 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do tego obszaru planu, który był wykładany ponownie do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r.

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>uwaga 3 Wniosek, aby na etapie planu miejscowego zabronić na terenie (np. na działkach 829/5, 829/6) możliwości powstania wysypiska śmieci, składowiska czy skupu złomu czy też punktu sprzedaży węgla itp.</p>	829/5, 829/6	U2 MN2/U		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 3 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do tego obszaru planu, który był wykładany ponownie do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r. <u>Wyjaśnienie:</u> Wszystkie wymienione przedsięwzięcia są sprzeczne z planem gdyż na całym jego obszarze obowiązuje ustalenie §4 ust.1 lit. d: „na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej,” Wysypisko śmieci, składowiska czy skupu złomu , punktu sprzedaży węgla zaliczają się do takich przedsięwzięć i dlatego są wykluczone na całym obszarze planu
			<p>uwaga 4 i 5 Wniosek o nie poszerzanie ul. Rodzinnej kosztem innych działek gdzie już są wybudowane ogrodzenia (np. działka 829/9) i domy. Ponadto stwierdzono w uwadze nr 5, że droga ta o szerokości 7 m jest całkowicie wystarczająca dla tego zespołu zabudowy i ponownie autorzy uwagi stwierdzili, że nie chcą jej poszerzania, proszą o zachowanie obecnej granicy i ogrodzenia działki nr 829/9.</p>	829/4, 829/9, 829/5	KDD/g2		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 4 i uwaga 5 <u>oddalone</u> jako bezprzedmiotowe, , gdyż nie odnoszą się do tego obszaru planu, który był wykładany ponownie do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r. Ponadto rozpatrywanie uwag stało się bezprzedmiotowe wobec potraktowania ich przez Wójta Gminy jako wniosku do planu składanego w toku procedury i uwzględnienie go w planie.
			<p>uwaga 7 Wniosek aby nowo budowane domy były ogrzewane jedynie gazem ziemnym.</p>	Obszar planu	Wszystkie przeznaczenia		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Nie ma podstaw do zakazywania używania jako źródła ciepła do celów grzewczych takich nośników nisko lub bezemisyjnych jak: energia elektryczna, energia słoneczna, ciepło dostarczane przez pompy ciepłne, gaz propan-butan i innych dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych.

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>uwaga 8 Prośba aby przewidzieć budowę chodnika wzdłuż ulicy Lutosławskiego.</p>	720	KDL/g1		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 8 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, , gdyż nie odnosi się do tego obszaru planu, który był wykładany ponownie do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r. Wyjaśnienie: budowa chodnika będzie zgodna z ustaleniami planu miejscowego, a szerokość ulicy w ustalonych liniach rozgraniczających jest wystarczająca do realizacji takiego przedsięwzięcia.
			<p>uwaga 9 prośba o ustalenie zakazu zakrywania rowów melioracyjnych jakimikolwiek osłonami.</p>	Cały obszar planu	W		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 9 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, , gdyż nie odnosi się do tego obszaru planu, który był wykładany ponownie do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r.
			<p>uwaga 10 wniosek o przeznaczenie na tym terenie gruntów na gminną infrastrukturę socjalną, rekreacyjną typu boisko, kort tenisowy, czy plac zabaw dla dzieci.</p>	Cały obszar planu lub część działki nr 827/13	Dotyczy U4 lub innych przeznaczeń		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Część uwagi odnosząca się do obszaru MN2 (ustalonego w miejscu U4) nie uwzględniono, gdyż nie stanowi on własności Gminy Stare Babice. W pozostałym zakresie uwaga 10 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, , gdyż nie odnosi się do tego obszaru planu, który był wykładany ponownie do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r. Informacja: Projekt planu przeznaczca na lokalne cele publiczne U1, w tym na cele wymienione w uwadze, teren przy ulicy Prokofiewa po byłej jednostce wojskowej.
			<p>uwaga 11 prośba o ustalenie oprócz obecnego przeznaczenia, dopuszczenia możliwości budowy infrastruktury sportowej, kortu tenisowego, małego boiska rekreacyjnego.</p>	834/13, 834/18, 830/13, 813/14, 830/10, 829/9, 829/16	MN 2/U MN2/Z		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 11 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się wykładanego ponownie obszaru planu. Wyjaśnienie: budowa lub urządzenie kortu tenisowego, małego boiska rekreacyjnego lub innych małych obiektów służących rekreacji codziennej są zgodne z ustaleniami planu miejscowego i mogą być realizowane na wszystkich wymienionych działkach i na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę na obszarze planu.

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
9.	17. 11. 2016	Uwaga zbiorowa 43 osób i Pana *	<p>uwaga 1 1.1 Zgłaszający uwagę wnoszą o ustalenie wymogu zapewnienia minimum 50 % powierzchni działek U2 , 1.2 Brak zgody na lokalizowanie jakichkolwiek usług uciążliwych dla mieszkańców, 1.3 żądanie likwidacji stref 19 i 20 na rysunku prognozy oddziaływania na środowisko, czyli likwidację przeznaczenia U2 na działkach nr 829/5 i 829/6.</p> <p>uwaga 2 i uwaga 3 Wniosek, aby na etapie planu miejscowego zabronić na terenie (np. na działkach 829/5, 829/6) możliwości powstania wysypiska śmieci, składowiska czy skupu złomu czy też punktu sprzedaży węgla itp. A jest to szczególnie istotne, gdyż teren ten jest położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego o raz w sąsiedztwie dwóch rezerwatów przyrody.</p> <p>uwaga 4 i uwaga 5 Wniosek o pozostawienie ul. Rodzinnej jako drogi wewnętrznej (prywatnej) i nie poszerzanie jej kosztem innych działek gdzie już są wybudowane ogrodzenia (np. działka 829/9) i domy.</p>	829/5, 829/6 i inne działki powstałe z podziału działki 827/2	U2		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 1 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do tego obszaru planu, który był wykładany ponownie do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r.
				829/5 829/6	U2 MN2/U		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 2 i uwaga 3 <u>oddalone</u> jako bezprzedmiotowe, gdyż nie odnosi się do tego obszaru planu, który był wykładany ponownie do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r. <u>Wyjaśnienie:</u> Wszystkie wymienione w uwadze przedsięwzięcia są sprzeczne z planem gdyż na całym jego obszarze obowiązuje ustalenie §4 ust.1 lit. d: „na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej,” Wysypisko śmieci, składowiska czy skupu złomu , punktu sprzedaży węgla zaliczają się do takich przedsięwzięć i dlatego są wykluczone na całym obszarze planu
				829/4, 829/9, 829/5	KDD/g2		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 4 i uwaga 5 <u>oddalone</u> jako bezprzedmiotowe, gdyż nie odnoszą się do obszaru planu który był wykładany ponownie do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2016 r. do 31.10.2016r. Ponadto rozpatrywanie uwag stało się bezprzedmiotowe wobec potraktowania ich przez Wójta Gminy jako wniosku do planu składanego w toku procedury i uwzględnienie go w projekcie planu.

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>uwaga 7 Wniosek aby nowo budowane domy były ogrzewane jedynie gazem ziemnym.</p>	Obszar planu	Wszystkie przeznaczenia		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Nie ma podstaw do zakazywania używania jako źródła ciepła do celów grzewczych takich nośników nisko lub bezemisyjnych jak: energia elektryczna, energia słoneczna, ciepło dostarczane przez pompy ciepłne, gaz propan-butan i innych dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych.
			<p>uwaga 8 Prośba aby przewidzieć budowę chodnika wzdłuż ulicy Lutosławskiego.</p>	720	KDL/g1		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 8 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się wykładanego ponownie obszaru planu. Wyjaśnienie: budowa chodnika będzie zgodna z ustaleniami planu miejscowego.
			<p>uwaga 9 prośba o ustalenie zakazu zakrywania rowów melioracyjnych jakimikolwiek osłonami.</p>	Cały obszar planu	W		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 9 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się wykładanego ponownie obszaru planu.
			<p>uwaga 10 wniosek o przeznaczenie na tym terenie gruntów na gminną infrastrukturę socjalną, rekreacyjną typu boisko, kort tenisowy, czy plac zabaw dla dzieci.</p>	Cały obszar planu lub część działki nr 827/13	Dotyczy U4 lub innych przeznaczeń		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Część uwagi odnosząca się do obszaru U4 nie uwzględniono, gdyż nie stanowi on własności Gminy Stare Babice. W pozostałym zakresie uwaga 10 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się wykładanego ponownie obszaru planu. Informacja: Projekt planu przeznacza na lokalne cele publiczne U1 w tym wymienione w uwadze teren przy ulicy Prokofiewa.

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			uwaga 11 wniosek aby poprzez kary i mandaty administracyjne zmusić właściciela działek nr 829/5 oraz 829/6 do przywrócenia wymaganej planem miejscowym powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowania wód opadowych na własnych działkach, odstąpienia od planowanych przedsięwzięć i wymiany betonowego ogrodzenia jako niezgodnego według wnioskujących z planem miejscowym.	829/5 oraz 829/6	U2 i MN2/U		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	uwaga 11 <u>oddalona</u> jako bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się wykładanego ponownie obszaru planu.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczony w wykazie.

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 poz. 922);

Jawność wyłączył:

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Stare Babice

mgr inż. arch. Kazimierz Steć

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych
w „Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego
południowej części wsi Klaudyn”
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn.
 - 1.1. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 9 p. 1, 2, 3, 5 i 6 oraz § 21 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy przyjmuje się zapisy zadań inwestycyjnych wieloletnich realizowanych przez Gminę Stare Babice a określonych m.in. w: Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Stare Babice na lata 2016 – 2032 przyjętej zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XIII/108/15 z dnia 16 grudnia 2016 r.; Planie Rozwoju Lokalnego Gminy Stare Babice; Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych Gminy Stare Babice do roku 2019 przyjętego zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Nr VII/46/15 z dnia 30 kwietnia 2015 roku oraz zawartych w uchwałach budżetowych w tym m.in. w Uchwale Rady Gminy Stare Babice Nr XIII/109/15 z dnia 16 grudnia 2015 roku oraz innych uchwałach Rady z tego zakresu.
 - 1.2. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu wieloletniego programu inwestycyjnego.
 - 1.3. Realizacja zadań w zakresie **dróg publicznych**:
 - **Przebudowa istniejących gminnych dróg publicznych** (jezdni, chodników, poboczy, wjazdów na posesje, elementów odwodnienia i oświetlenia): realizowana będzie zgodnie z zatwierdzonym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalonym przez Radę Gminy Stare Babice.
 - 1.4. Realizacja zadań w zakresie **budowy wodociągów i kanalizacji**:
 - **wodociąg**: rozbudowa sieci wodociągowej w gminie nastąpi zgodnie z harmonogramem ustalonym w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym oraz Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych, które uwzględniają zarówno tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jak również uwzględniają potrzeby w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.
 - **kanalizacja**: budowa sieci kanalizacyjnej w gminie nastąpi zgodnie z harmonogramem ustalonym w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym oraz Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych, które uwzględniają zarówno tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jak również uwzględniają potrzeby w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.

- ***budowa sieci i urządzeń elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych:*** w obszarze planu znajdują się następujące sieci: elektryczna, gazowa i telekomunikacyjna; rozbudowa sieci elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz budowa nowych stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu, odbywać się będzie na podstawie indywidualnych umów zawartych pomiędzy zainteresowanymi inwestorami oraz właściwymi przedsiębiorstwami (energetycznymi, gazowymi i telekomunikacyjnymi); do zadań własnych gminy zgodnie z dyspozycją art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.
- 1.5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in.: przepisami o finansach publicznych, ustawą prawo budowlane, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy zapisanych w ustaleniach Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego:
- 2.1. Finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych i ewentualnie pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2.2. Realizacja zadań w zakresie ***dróg publicznych:***
- ***przebudowa istniejących gminnych dróg publicznych*** (jezdni, chodników, poboczy, wjazdów na posesje, elementów odwodnienia i oświetlenia): środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy; ponadto zakłada się możliwość współfinansowania ze środków funduszy Unii Europejskiej o które każdorazowo występuje gmina.
- 2.3. Realizacja zadań w zakresie ***budowy wodociągów i kanalizacji:***
- ***wodociąg:*** środki finansowe na budowę wodociągów pochodzić będą z budżetu gminy i wspierane mają być środkami z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz funduszy Unii Europejskiej.
 - ***kanalizacja:*** środki finansowe na budowę kanalizacji pochodzić będą z budżetu gminy i wspierane są przez środki Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz funduszy Unii Europejskiej.
 - ***budowa sieci i urządzeń elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych:*** zadania będą finansowane na podstawie art.7 ust.4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U.z 2012 r, poz.1059, z późn. zm.)

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Kludyn

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Kludyn został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXIV/240/2013 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Kludyn. Zgodnie z § 2 wyżej wymienionej uchwały przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenia ich zagospodarowania .

Planem objęto obszar położony w południowej części wsi Kludyn o powierzchni ok. 59 ha.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej (MN),
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN/U),
- c) tereny zabudowy usługowej (U),
- d) teren przeznaczony pod obiekt infrastruktury sanitarnej (IS),
- e) tereny rolne (R),
- f) tereny zieleni leśnej (ZL),
- g) teren zbiornika wodnego (Ws),
- h) tereny otwartych rowów melioracyjnych (W)
- i) tereny komunikacji – drogi klasy zbiorczej (KDZ)
- j) tereny komunikacji - drogi klasy lokalnej (KDL),
- k) tereny komunikacji – drogi klasy dojazdowej (KDD),
- l) tereny komunikacji – drogi wewnętrzne (KDW),
- m) tereny komunikacji - droga pieszo-jezdna (KPJ),

Jednocześnie dla każdego z wyżej wymienionych terenów ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę (MN, MN/U, U) także minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z ochrony pożarowej, zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

Jednocześnie w planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów), oraz ochronę urządzeń melioracyjnych na obszarze objętym planem. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji.

W obszarze objętym planem występują grunty leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.) na które uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 56-65/12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. W planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy nakaz docelowego podłączenia do sieci kanalizacji gminnej. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące na danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3). Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Stare Babice, obszar objęty planem położony jest na terenach o symbolu MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Do projektu planu wykładanego 3 razy do publicznego wglądu wpłynęło łącznie 10 uwag. Po przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 7.07.2014 r. do dnia 31.07.2014 r. potem od 18.04.2016 r. do 16.05.2016 r. oraz ponownie od 7.10.2016 r. do 31.10.2016 r. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.)

Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Stare Babice. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

2) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stare Babice.

Plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z analizami zawartymi w opracowaniu „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w Gminie Stare Babice wykonaną w maju 2016 r. oraz z Uchwałą Nr XX/191/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Stare Babice .

Zgodność wynika z faktu iż dotychczas obowiązujące plany miejscowe na tym obszarze, uchwalone Uchwałami : Nr XLIV/415/10 z dnia 4 listopada 2010 r. i Nr XXII/216/12 z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Kludyn w uchwale Nr XX/191/16 z dnia 18 sierpnia uznane zostały za nieaktualne. Dlatego uchwalenie niniejszego planu miejscowego należy uznać za uzasadnione.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) wydatki związane z budową dróg - urządzenie pasa drogowego;
- b) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- c) dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych;
- d) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- e) dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty, w tym wydatków ponoszonych na wykup nieruchomości zajętych pod drogi powiatowe, wojewódzkie i krajowe odpowiednio przez Powiat Warszawski Zachodni, Województwo Mazowieckie, Skarb Państwa. Ponadto w przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym planie nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2016r. poz. 672), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

*Przewodniczący Rady Gminy
(-) Henryk Kuncewicz*