

**UCHWAŁA NR XLVI/496/18  
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 11 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych  
obszarach gminy Stare Babice – Etap I**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1, art.41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r., poz. 994) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku z:

- 1) Uchwałą Nr XLII/424/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 23 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice,
- 2) Uchwałą Nr IV/22/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice,
- 3) Uchwałą Nr XI/81/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 października 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice,
- 4) Uchwałą Nr XVII/157/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice,
- 5) Uchwałą Nr XXII/201/16 Rady Gminy z dnia 29 września 2016 r. w sprawie łącznego wykonania: Uchwał Nr XLII/424/14 z dnia 23 października 2014r., Uchwały Nr IV/22/15 z dnia 5 lutego 2015r., Uchwały Nr XI/81/15 z dnia 15 października 2015r. i Uchwały Nr XVII/157/16 z dnia 21 kwietnia 2016r., oraz
- 6) Uchwałą Nr XLVI/495/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 11 października 2018r. zmieniającą uchwałę w sprawie łącznego wykonania: Uchwał Nr XLII/424/14 z dnia 23 października 2014r., Uchwały Nr IV/22/15 z dnia 5 lutego 2015r., Uchwały Nr XI/81/15 z dnia 15 października 2015r. i Uchwały Nr XVII/157/16 z dnia 21 kwietnia 2016r.,

po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice”, uchwalonego uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice, zwany dalej „planem”.

2. Zgodnie z uchwałami wymienionymi na wstępie, granicami planu objęte są w poszczególnych obrębach (wsiach) obszary wymienione poniżej, w pkt. od 1) do 19);

1) granice obszarów objętych planem, oznaczone na rysunku planu, są zgodne z Załącznikami graficznymi, do Uchwał Rady Gminy: Nr XLII/424/14, Nr IV/22/15, Nr XI/81/15, Nr XVII/157/16, Nr XLII/424/14 i Nr XLVI/495/18:

2) numery ewidencyjne działek, podane w uchwałach Rady Gminy Stare Babice w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice, w niniejszej uchwale zostały zweryfikowane na podstawie aktualnej mapy ewidencyjnej gminy;

3) numery ewidencyjne działek, podane w nawiasach, są numerami ewidencyjnymi działek zamieszczonymi w uchwałach o przystąpieniu do sporządzania niniejszego planu;

a) obręb **Babice Nowe**:

**Załącznik do Uchwały nr 1** obejmuje:

- obszar 1 - działka nr ew. 70/3;
- obszar 2 - część działki nr ew. 99/11;

**Załącznik do Uchwały nr 2** obejmuje:

- obszar 3 - części działek nr ew. 216/16 i 216/18 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działka 216);
- obszar 4 - działki nr ew. 167/11, 167/2, 167/12;

b) obręb **Blizne Jasińskiego**:

**Załącznik do Uchwały nr 3** obejmuje:

- obszar 5 - działka nr ew. 140/1;
- obszar 6 - działki o nr ew. 69/1, 69/3, 69/4 część działki nr ew. 1/1;

c) obręb **Blizne Łaszczyńskiego**:

**Załącznik do Uchwały nr 4** obejmuje:

- obszar 7 - działka nr ew. 82;

d) obręb **Borzęcín Duży** :

**Załącznik do Uchwały nr 5** obejmuje:

- obszar 8 - działki o nr ew. 416/3, 417/3, część działki o nr ew. 419;
- obszar 9 - części działek o nr ew. 664, 665, 203/2

**Załącznik do Uchwały nr 6** obejmuje:

- obszar 11 - część działki nr ew. 270/4

**Załącznik do Uchwały nr 7** obejmuje:

- obszar 12 - części działek o nr ew. 164/7, 699/1, działka nr ew. 164/8;
- obszar 13 - działka o nr ew. 172/2, część działki o nr ew. 172/6;

**Załącznik do Uchwały nr 8** obejmuje:

- obszar 14 - działka nr ew. 167/2, część działki nr ew. 167/8
- obszar 15 - część działki nr ew. 173;

- obszar 16 - działka nr ew. 687/1;
- obszar 17 - działka nr ew.180/7 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu część działki nr ew. 180/4);

**Załącznik do Uchwały nr 9** obejmuje:

- obszar 18 - części działek o nr ew. 513/2, 514/4, 515/2 i 514/1;
- obszar 19 - działki o nr ew.919 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działek 77/13 i 78/12), część działki nr ew. 77/1;
- obszar 20 - część działki nr ew.375/8;

**Załącznik do Uchwały nr 10** obejmuje:

- obszar 21 - działki o nr ew. 945, 50/9, 51/9, 943( w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działek 50/8, 51/8), część działki nr ew.51/13;
- obszar 22 - działka nr ew. 517/3, części działek o nr ew. 517/1 i 517/2;

e) obręb **Borzęcin Mały**:

**Załącznik do Uchwały nr 11** obejmuje:

- obszar 23 - część działki nr ew. 26/6;
- obszar 24 - część działki nr ew. 4/6;
- obszar 25 - części działek o nr ew. 12/7, 11/10 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 12/3 i 11/8), 11/7, 10/5, 11/9 12/6;

f) obręb **Klaudyn**:

**Załącznik do Uchwały nr 12** obejmuje:

- obszar 26 - działki o nr ew. 333/8, część działki nr ew.333/4;
- obszar 27 - działka nr ew. 362/4, część działki nr ew.363;
- obszar 28 - część działki nr ew.1343;
- obszar 29 - działki o nr ew.34/4, 34/5, część działki nr ew.34/6;

**Załącznik do Uchwały nr 13** obejmuje:

- obszar 30 - działka nr ew.8/8, część działki nr ew.8/3;
- obszar 31 - część działki nr ew.9/3,9/5 i 9/4;

**Załącznik do Uchwały nr 14** obejmuje:

- obszar 32 - działka o nr ew.71/2;
- obszar 33 - części działek o nr ew. 173/1, 173/2, 173/3;
- obszar 34 - działka nr ew.176/3;
- obszar 35 - działka nr ew.177/2;
- obszar 36 - część działki nr ew.304/1;

g) obręb **Koczargi Nowe**:

**Załącznik do Uchwały nr 15** obejmuje:

- obszar 37 - części działek o nr ew.11/10, 11/12;
- obszar 38 - części działek o nr ew.30/3, 30/4, 30/1;
- obszar 39 - część działki nr ew.49/3;

**Załącznik do Uchwały nr 16** obejmuje:

- obszar 40 - części działek o nr ew.11/9,11/11;
- obszar 41 - działki o nr ew.50/16, 50/13, 50/17, części działki nr ew. 50/7;
- obszar 42 - działka nr ew.150/8;

**Załącznik do Uchwały nr 17** obejmuje:

- obszar 43 - część działki nr ew.69;
- obszar 44 - część działki nr ew.74/2;
- obszar 45 - części działek o nr ew.77/8 oraz działka ew. nr 77/18 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu część działki nr ew. 77/2);

**h) obręb Koczargi Stare:**

**Załącznik do Uchwały nr 18** obejmuje:

- obszar 46 - część działki nr ew. 173/1, działka nr ew. 173/7 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 173/4) część działki nr ew. 173/8 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 173/4);
- obszar 47 - część działki o nr ew.174/9, 175/3, działka ew. nr 175/4 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu część działki nr ew. 175/1)
- obszar 48 - działka nr ew.178/12, część działki nr ew.178/8;

**Załącznik do Uchwały nr 19** obejmuje:

- obszar 49 - część działki nr ew.96/1, działkę nr ew. 96/2;
- obszar 50 - część działki nr ew.84;
- obszar 51 - działka nr ew. 5/1;
- obszar 52 - część działki nr ew.29/6;

**i) obręb Latchorzew:**

**Załącznik do Uchwały nr 20** obejmuje:

- obszar 53 - część działki nr ew.102/1;
- obszar 54 - działka nr ew.106;
- obszar 55 - część działki nr ew.138/1, część działki nr ew.160;
- obszar 56 - część działki nr ew.117/1;

**Załącznik do Uchwały nr 21** obejmuje:

- obszar 57 - działka nr ew.145/4, części działek o nr ew. 146,160;
- obszar 58 - działki o nr ew.354, 355, części działek o nr ew. 356,
- obszar 59 - część działki nr ew.158/1;

j) obręb **Lipków**:

**Załącznik do Uchwały nr 22** obejmuje:

- obszar 60 - działka nr ew.166/1, części działek o nr ew.160,162, 163,166/2;
- obszar 61 - działka nr ew.173/10, części działek o nr ew.173/11
- obszar 62 - działka nr ew.194/7, część działki nr ew.194/1;

k) obręb **Mariew**:

**Załącznik do Uchwały nr 23** obejmuje:

- obszar 63 - działka nr ew.233/7, część działki nr ew.233/5;
- obszar 64 - części działek o nr ew.116, 150/2, 137;

**Załącznik do Uchwały nr 24** obejmuje:

- obszar 65 - części działek o nr ew.360, 361 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 269, 270/3, 271/2, 272/1, 274, 275/2) 273;
- obszar 66 - część działki nr ew.284/3;
- obszar 67- część działki nr ew.225/1 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 255);

l) obręb **Stanisławów**:

**Załącznik do Uchwały nr 25** obejmuje:

- obszar 68 - działka nr ew.24/11, część działki nr ew.27/3 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 27/1);
- obszar 69 - części działek o nr ew.29/13, 29/10, 29/8, działka nr ew.29/9;

**Załącznik do Uchwały nr 26** obejmuje:

- obszar 70 - część działki o nr ew.35/11 i część dz. nr ew. 36;
- obszar 71 - część działki nr ew.63/11;
- obszar 72 - działki o nr ew. 65/4, część działki nr ew.67/1;

**Załącznik do Uchwały nr 27** obejmuje:

- obszar 73 - działki o nr ew.52/24, 52/25, 52/26, 52/27, 52/28, 52/29 części działek o nr ew.52/33, 52/32;

m) obręb **Stare Babice**:

**Załącznik do Uchwały nr 28** obejmuje:

- obszar 74 - działki o nr ew. 748/6, 748/7 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 748/4), 748/8, 752/2 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działka 752/14), 752/20, 752/21. 752/22, 752/23, 755/2, części działek nr ew. 753/4, 754/10 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działka 754/6) i części działek nr ew. 754/9, 755/3;
- obszar 75 – część działki nr ew.765/7, działka nr ew. 765/4;
- obszar 76 - część działki nr ew. 780/3;

n) obręb **Topolin:**

**Załącznik do Uchwały nr 29** obejmuje:

- obszar 77 - części działek nr ew. 35/4 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 35) 35/3 ;
- obszar 78 - części działek o nr ew. 44, 45/6;

**Załącznik do Uchwały nr 30** obejmuje:

- obszar 80 - części działek o nr ew. 26/11 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 26/5) i 26/10;
- obszar 81 - części działek o nr ew. 10/1,11/5,12/6,12/3;

o) obręb **Wierzbini:**

**Załącznik do Uchwały nr 31** obejmuje:

- obszar 82 - działki o nr ew.83/1, 83/3, 83/4, części działek o nr ew. 59/3, 83/8;
- obszar 83 - działka nr ew. 95;

**Załącznik do Uchwały nr 32** obejmuje:

- obszar 84 - działki o nr ew. 67/11, 67/12, 67/13, 67/6, części działek o nr ew.68/1, 67/16;
- obszar 85 - działki o nr ew. 69/11 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 69/7);

**Załącznik do Uchwały nr 33** obejmuje:

- obszar 86 - działki o nr ew. 22/16, 22/17, 22/24, część działki nr ew. 22/19,
- obszar 87 - części działek o nr ew. 34, 35/2;

p) obręb **Wojcieszyn:**

**Załącznik do Uchwały nr 34** obejmuje:

- obszar 88 - część działki nr ew. 326;
- obszar 89 - części działek o nr ew. 360/3, 360/4;
- obszar 90 - część działki nr ew.368;
- obszar 91 - część działki nr ew.410/2;

**Załącznik do Uchwały nr 35** obejmuje:

- obszar 92 - działka nr ew. 12/3, część działki nr ew.12/5,
- obszar 93 - działki o nr ew. 13/30, 13/31, części działek o nr ew. 17, 13/1, 11/1
- obszar 94 - części działek o nr ew. 113/2, 114/2, 114/20,115/5;
- obszar 95 - działki o nr ew.149/15, 149/14, część działki nr ew.150/1;

**Załącznik do Uchwały nr 36** obejmuje:

- obszar 96 - działki o nr ew.34/6, 34/5, 32/3, 32/4, 34/3, i 41;

r) obręb **Zalesie:**

**Załącznik do Uchwały nr 37** obejmuje:

- obszar 97 - część działki nr ew. 35/3;
- obszar 98 - część działki nr ew. 44;
- obszar 99 - działka nr ew.4/5;
- obszar 100 - część działki nr ew.33/4 ( w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 33/3)

**Załącznik do Uchwały nr 38** obejmuje:

- obszar 101 - działki o nr ew.64/3, 75, części działek o nr ew.77, 66;
- obszar 102 - dz. ew. nr 54/6 oraz części działek o nr ew. 54/8, 54/7 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu działki o nr ew.54/8 i 54/7 mają nr ew. 54/5);

s) obręb **Zielonki Parcele:**

**Załącznik do Uchwały nr 39** obejmuje:

- obszar 103 - część działki nr ew. 102/21;
- obszar 104 - część działki nr ew. 69/33;

**Załącznik do Uchwały nr 40** obejmuje:

- obszar 106 - części działek o nr ew. 82/2, 82/3;
- obszar 108 - część działki nr ew. 93/1;

t) obręb **Zielonki Wieś:**

**Załącznik do Uchwały nr 41** obejmuje:

- obszar 109 - część działki nr ew. 7;
- obszar 110 - części działek o nr ew. 22/2, 22/4;
- obszar 111 - część działki nr ew. 19/5 ( w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 19/2);

**Załącznik do Uchwały nr 42** obejmuje:

- obszar 112 - część działki nr ew. 63/1.

3. Integralnymi częściami niniejszej Uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 :1 000 na Załącznikach do uchwały, o nr od 1 do nr 42
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu planu, stanowiące Załącznik nr 43 ;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące Załącznik nr 44.

**§ 2. 1.** Rysunek planu – Załączniki od Nr 1 do Nr 42 - odnoszą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszarów objętych planem.

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

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy
- 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia: 110kV, 220kV i 400kV;
- 8) granice strefy bezpieczeństwa ropociągu naftowego.

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

- 1) linie podziału wewnętrznego;
- 2) granice gruntów zmeliorowanych;
- 3) granice strefy zwykłej i strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone poza obszarami objętymi granicami planu, symbolem graficznym na mapie zasadniczej, na której sporządzony został rysunku planu;
- 4) granice stref ochrony konserwatorskich zabytków archeologicznych, fragmenty oznaczone poza obszarami objętymi granicami planu, symbolem graficznym na mapie zasadniczej, na której sporządzony został rysunku planu.

**§ 3. 1.** Ilekroć w tekście Uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 20°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku, lub budowli, w stosunku od linii rozgraniczających terenu lub granic działki budowlanej, wyznaczona linia nie dotyczy loggii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku do 1,0m, zewnętrznych elementów budynku takich jak: schody, podesty pochylnie, zadaszenia oraz urządzeń reklamowych;
- 3) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć teren na którym mogą być przekroczone dopuszczalne wartości natężenia pola elektroenergetycznego i hałasu, określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;



- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, zawartych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – na dzień uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego, Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876, oraz ustalenia wynikające z Planu Ochrony lub rocznych zadań ochronnych;
- 8) **strefie ochrony urbanistycznej** lub strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W.O.CH.K.), na dzień uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870
- 9) **usługach lub zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć wolnostojące obiekty budowlane lub lokale użytkowe wbudowane w budynki o innej funkcji (mieszkalnej, gospodarczej, produkcyjnej) służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności usługi z zakresu handlu, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>, opieki zdrowotnej, turystyki i rekreacji, obiektów mieszkania zbiorowego, biur i administracji, w tym obsługa pośrednictwa finansowego oraz telekomunikacji;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego użytkownik ma tytuł prawny a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie obszarów objętych granicami planu, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **MR i MR1**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **U/MN**;
- 5) teren usług celu publicznego, oznaczony symbolem **U1**;
- 6) teren leśny Kampinoskiego Parku Narodowego, oznaczony symbolem **ZL/ZN**
- 7) 7 tereny urządzeń wodnych, oznaczone symbolem **WS**;
- 8) tereny gminnych dróg publicznych, oznaczone symbolem **KD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

**§ 5.** Na obszarach objętych granicami planu brak jest przesłanek do określenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 6. 1.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

**1) nakaz:**

- a) stosowania na elewacjach budynków koloru białego, kolorów pastelowych, oraz zachowania naturalnej kolorystyki tradycyjnych materiałów okładzinowych;
- b) stosowania pokryć dachowych w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, szarego, zielonego;
- c) lokalizowania nowych budynków, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

**2) zakaz:**

- a) stosowania na elewacjach okładzin z PCV i blachy;
- b) budowy blaszanych garaży i obiektów gospodarczych,
- c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- d) prefabrykowanych betonowych ogrodzeń w pierzejach dróg publicznych;
- e) budowy wolnostojących masztów turbin wiatrowych;
- f) konstrukcji kratownicowych masztów telefonii komórkowej;

**3) dopuszcza się:**

- a) usytuowanie na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki budowlane, zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w planie;
- b) budowę masztów telefonii komórkowej w formie konstrukcji pełnych;
- c) adaptację i zabudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu wyodrębnionych nieruchomości gruntowych nie spełniających określonej w planie minimalnej powierzchni lub frontu działki budowlanej.

2. Zabudowa nieruchomości, lub rozbudowa obiektów na niej zlokalizowanych, jest możliwa pod warunkiem zachowania wszystkich, wymienione poniżej wymogów:

- 1) wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) dotyczących ustalonych planem gabarytów budynków;

3) dotyczących ustalonych planem wskaźników zagospodarowania działki budowlanej.

3. Dla wszystkich obszarów objętych granicami planu ustala się maksymalne wysokości zabudowy:

a) dla budynków w ustaleniach szczegółowych;

b) dla budowli 20m – nie dotyczy konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**§ 7.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) w wymienionych poniżej obszarach, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody:

a) **w granicach strefy zwykłej** Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (**W.O.CH.K.**) położone są obszary o numerach: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 24, 25, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 52, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 109, 110 i 112,

b) **w granicach strefy ochrony urbanistycznej** Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (**WOCHK**) położone są obszary o numerach: 18, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 96, 111 i 112,

c) **w granicach otuliny** Kampinoskiego Parku Narodowego (**K.P.N.**) położone są Obszary o numerach: 1, 2, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 108, 109, 110, 111 i 112.

2) na wszystkich obszarach, objętych granicami planu, **obowiązuje zakaz:**

a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;

b) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) na wszystkich obszarach, objętych granicami planu, **obowiązuje nakaz:**

a) odprowadzania i gromadzenia ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

b) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania i umieszczanych na podłożu nieprzepuszczalnym;

c) ochrony sieci drenarskiej i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi zawartymi w prawie wodnym;

4) na wszystkich obszarach objętych granicami planu **dopuszcza się:**

a) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości;

- b) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej gromadzenie ścieków bytowych, produkcyjnych i hodowlanych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości;
- c) gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości;
- d) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem że:
  - ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego na nie wpływu i oddziaływania;
  - istnieje formalne uzasadnienie odstąpienia od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 5) dla poszczególnych obszarów, z wyłączeniem terenów dróg, ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartość wskaźnika określa się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów.

**§ 8.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska:

- 1) dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolami **MR** i **MN**, obowiązują przepisy dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem **U** i terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **U/MN** obowiązują przepisy dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) dla terenu, usług celu publicznego oznaczonego symbolem **U1** obowiązują przepisy przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

**§ 9. 1.** Na obszarach, objętych granicami planu, zlokalizowane są zabytki archeologiczne:

- 1) oznaczony numerem ewidencyjnym AZP 56-64/44, zlokalizowany jest w granicach obrębu nr obrębu Nr 8 Koczargi Stare (obszar 52),
- 2) oznaczone numerami ewidencyjnymi AZP 56-65/4 i AZP 56-65/5, zlokalizowane są w granicach obrębu Nr 9 Latchorzew (obszaru Nr 53 i obszaru Nr 56).

2. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej – granice stref zgodne z rysunkiem planu. W granicach stref, o których mowa w ust. 2, teren na którym będą prowadzone roboty ziemne lub nastąpią zmiany charakteru dotychczasowego użytkowania, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 10.** Ustala się następujące parametry dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę:
  - b) mieszkaniową jednorodzinną; tereny oznaczone symbolem **MN**:
    - 800m<sup>2</sup> pod zabudowę bliźniaczą ( jeden segment);
    - 1000 m<sup>2</sup> pod budynek wolnostojący;
  - c) usługową; tereny oznaczone symbolem **U** - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę:
  - b) mieszkaniową jednorodzinną; tereny **MN** - 18m;
  - c) usługową; tereny **U** - 16m;
- 3) granice działki powstałej w wyniku scalenia i podziału powinny być wyznaczone pod kątem 75<sup>0</sup> - 90<sup>0</sup> w odniesieniu do linii rozgraniczających drogi z której działka jest obsługiwana.

## **Rozdział 6.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

**§ 11. 1** Na obszarach objętych granicami planu są zlokalizowane **pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych** - ich przebieg zgodny z rysunkiem planu. Dla poszczególnych linii energetycznych obowiązują następujące szerokości pasów technologicznych (liczone od osi linii):

- o napięciu 110 kV o szerokości 19,0 m;
- o napięciu 220 kV o szerokości 25,0 m;
- o napięciu 400 kV o szerokości 30,0m.

2. Przy zagospodarowaniu pasów technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1) w odległości od osi linii nie mniejszej niż:
  - 18 m dla linii 400kV,
  - 15 m dla linii 220 kV.

3) drzew i krzewów gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

3. Przy zagospodarowaniu pasa, o którym mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w ust. 2, w tym przy budowie budynków wymienionych w ust.1 pkt 2 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W pasach technologicznych dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych.

5. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejsca.

**§ 12.** Na obszarach objętych planem znajdują się grunty zmeliorowane, na których występują urządzenia melioracji wodnych, obowiązują przepisy odrębne, granice gruntów zmeliorowanych, oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu;

- 1) ustala się minimalne odległości elementów zagospodarowania terenu od wodnych urządzeń melioracji:
  - a) minimum 3,0 m dla lokalizacji zabudowy;
  - b) minimum 1,5 m dla sytuowania ogrodzeń;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu bądź przebudowę urządzeń melioracji wodnych pod warunkiem zachowania ciągłości przepływu wody na terenach sąsiadujących z obszarami objętymi granicami planu.

**§ 13.** W granicach obszarów, położonych w odległości 5 km od granic terenu lotniska Warszawa - Babice, obowiązuje zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

**§ 14.** W granicach obszarów objętych planem są wyznaczone strefy bezpieczeństwa od ropociągu naftowego  $\varnothing$  250mm, zasięg strefy – 12m liczone w obie strony od osi ropociągu;

- a) w granicach strefy obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy;
- b) granice i usytuowanie strefy zgodne z rysunkiem planu.

**§ 15.** Na obszarach nr 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 i 102 położonych w specjalnej strefie ochronnej terenu zamkniętego, obowiązuje zakaz wznoszenia budynków użyteczności publicznej w których może gromadzić się ponad 100 osób.

**§ 16.** Na obszarach Nr 13, 55, 63 i 67 położonych w strefie o mało korzystnych warunkach posadowienia obiektów budowlanych należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowaniem gruntów o słabych właściwościach geotechnicznych oraz wysokiego poziomu zwierciadła wód gruntowych.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 17.1** Dla obszarów objętych granicami planu ustala się podstawowy układ komunikacyjny tworzony przez tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Ustala się powiązanie podstawowego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, tworzonym przez istniejące drogi gminne – fragmenty terenów zlokalizowane w granicach planu, a przeznaczone pod modernizację i rozbudowę dróg gminnych oznaczone są na rysunku planu symbolem **KD**.

3. Ustala się minimalną szerokość - 6,0m dla dróg wewnętrznych i dojazdów, obsługujących co najmniej 3 działki budowlane.

**§ 18.** Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, z zachowaniem podanych poniżej wskaźników:

- a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- b) 1miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- c) 2 miejsca na 10 łózek w obiektach zbiorowego zamieszkania;
- d) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, magazynach;
- e) 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie obiekty usług celu publicznego;
- f) wskaźnik ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 miejsce na 10 wyznaczonych miejsc do parkowania.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 19.** 1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających gminnych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się, jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, ich lokalizację na terenach pozostałych, pod warunkiem że nie jest to sprzeczne z ustaleniami planu, lub przepisami odrębnymi.

3. Ustala się adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

4. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów z istniejącej sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz urządzenia lokalne.

**§ 20.** Ustala się zasady budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury technicznej:

#### **1) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych:**

- a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy przewodów 90 mm i z istniejących stacji uzdatniania wody z zachowaniem przepisów odrębnych w tym dotyczących przepisów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć zlokalizowanych w granicach własnej nieruchomości;

#### **2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:**

- a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o minimalnej średnicy **160** mm z odprowadzeniem do gminnych oczyszczalni ścieków, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona dopuszcza się zastosowanie systemu kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej;
- b) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
- c) do czasu doprowadzenia do obszaru objętego planem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych bezodpływowych zbiorników (szamb), zlokalizowanych w granicach własnej nieruchomości, sukcesywnie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;
- d) ścieki odprowadzane z obiektów produkcyjnych, składowych, hodowlanych nakazuje się poddać podczyszczeniu przed wprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi

**3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- a) do czasu realizacji lokalnej kanalizacji deszczowej ścieki opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzić do systemu rowów odwadniających, zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia oczyszczające;
- b) z pozostałych terenów oraz ścieki oczyszczone do parametrów zgodnych przepisami odrębnymi należy zagospodarować na terenie własnym poprzez skierowanie ich na teren biologicznie czynny, lub do zbiorników chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają;
- c) zakaz odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;

**4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a) zaopatrzenie odbiorców z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, sukcesywnie modernizowanej i rozbudowywanej o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
- b) nakaz podłączenia wszystkich terenów i budynków do sieci elektroenergetycznej i wyposażenia w przyłącza umożliwiające pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i zagospodarowania terenu;
- c) dopuszcza się budowę wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;

**5) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej:** dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowy nowych urządzeń sieci i obiektów telekomunikacyjnych według standardów przyjętych przez operatorów działających na terenie Gminy;

**6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:**

- a) obsługa z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia znajdujące się poza obszarami objętymi granicami planu,
- b) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o minimalnej średnicy 32 mm,



- c) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń,
  - d) dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** - zaspokojenie potrzeb z indywidualnych systemów z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych - opalanych gazem, lekkimi olejami nisko siarkowymi, zasilanych elektrycznością oraz energią ze źródeł odnawialnych;
- 8) **w zakresie gospodarki odpadami:**
- a) zbieranie, usuwanie i unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi;
  - b) odpady roślinne wytworzone na terenie nieruchomości można kompostować na terenie własnym w sposób nie naruszający przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Postanowienia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.**

**§ 21. 1** Na obszarach objętych granicami planu (z wyłączeniem terenu ZL/ZN), następujące elementy zagospodarowania ustala się jako zagospodarowanie uzupełniające, towarzyszące zagospodarowaniu wynikającemu z ustalonego planu przeznaczenia terenu:

- 1) obiekty infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40m<sup>2</sup>;
- 2) obiekty nie wymagające uzyskania pozwolenia na budowę takie jak: dojścia i dojazdów do działek, budynków i obiektów, nie zadaszone powierzchnie składowe, drogi wewnętrzne (z wyłączeniem dróg wewnętrznych na terenach położonych na gruntach rolnych klas od RIII do RI), ścieżki rowerowe.

2. Zagospodarowanie uzupełniające może być realizowane pod warunkiem że jego realizacja nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

**§ 22.** Na obszarach objętych granicami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej remont, przebudowę i rozbudowę pod warunkiem że:

- 1) zachowane zostaną ustalone planem nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) lokalizacja i funkcja nie naruszają przepisów odrębnych i nie są sprzeczne z ustaleniami planu dla danego obszaru;
- 3) lokalizacja i gabaryty zachowanej zabudowy, po przebudowie lub remoncie, pozwalają na realizację ustaleń planu dla danego obszaru;
- 4) zachowana zabudowa nie powoduje dysharmonii w najbliższym otoczeniu .

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych symbolem **MR i MR1** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa zagrodowa przeznaczona do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej, oraz ogrodniczej i sadowniczej, w tym obiekty magazynowania , przetwórstwa i dystrybucji produktów rolniczych

W zespole budynków przeznaczonych do realizacji funkcji podstawowej dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w inny budynek.

**2) przeznaczenie dopuszczalne:**

- b) pomieszczenia socjalne wbudowane w budynki o przeznaczeniu podstawowym pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tych pomieszczeń nie przekroczy 25% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym,
- c) parkingi, garaże, niezadaszone powierzchnie składowe,
- d) urzędnia i obiekty infrastruktury technicznej.

**3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi:
  - budynki mieszkalne – 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza;
  - budynki gospodarcze i produkcyjne – 1 kondygnacja nadziemna,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne – z dachem płaskimi 8 m, z dachem stromym 11,5m;
  - budynki gospodarcze – z dachem płaskim 6 m, z dachem stromym 8m;
  - budynki produkcyjne- z dachem płaskim 7m z dachem stromym 11,5m;
- c) geometria dachów:
  - budynki mieszkalne – dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe;
  - budynki gospodarcze i produkcyjne – dachy płaskie, strome dwuspadowe, jednospadowe,

**4) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
  - 5m od linii rozgraniczających dróg gminnych;
  - pozostałe według rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 1,0, minimalny 0,03,
- c) maksymalny wskaźnik zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej lub jej części ;
- d) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej, oraz 70 % powierzchni działek budowlanych wymienionych w § 7 ust. 1 lit. a) i b);
- e) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej - 3000m<sup>2</sup>
  - dopuszcza się mniejszą powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej jeśli jest ona przeznaczona pod powiększenie terenu istniejącej zagrody, lub wielkość jej jest określona dla danego obszaru na rysunku planu;
- 6) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia §6 ust.1;
- 7) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu- obowiązują ustalenia §7;

- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 5;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - obowiązują ustalenia Rozdziału 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązują ustalenia Rozdziału 7, oraz ustalenia §30;
- 11) ilość miejsc do parkowania - obowiązują wskaźniki zamieszczone w §18;
- 12) w zakresie wyposażenia obszarów w infrastrukturę techniczną - obowiązują ustalenia Rozdziału 8.
- 13) dla terenu oznaczonego symbolem **MR1** ustala się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się remonty, przebudowy i odbudowy istniejących obiektów i urządzeń budowlanych. Obowiązuje zakaz budowy nowych budynków oraz rozbudowy istniejącej zabudowy.

**§ 24.** Dla obszarów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** – wolnostojące budynki gospodarcze i garaże i lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny lub gospodarczy;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**
  - a) maksymalna ilość kondygnacji- 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza;
  - b) wysokość zabudowy- budynki z dachami płaskimi do 8,0 m, z dachami stromymi do 11,5 m,
  - c) geometria dachów- dachy płaskie oraz strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
  - d) zakaz różnicowania kolorystyki i materiałów pokrycia dachu na segmentach zabudowy bliźniaczej;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy gospodarczej:**
  - a) maksymalna ilość kondygnacji - 1 nadziemna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy- 6,0 m,
  - c) geometria dachów- dachy płaskie lub strome jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o nachyleniu połaci do 60°,
  - d) kolorystyka elewacji i rodzaj materiału pokrycia dachu ujednolicone z zastosowanymi na budynku mieszkalnym;
- 5) **parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) nieprzekraczalna linię zabudowy zgodna z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem że na sąsiedniej działce, bezpośrednio przy jej granicy, jest usytuowany budynek o podobnej funkcji i gabarytach;
- d) maksymalna intensywność zabudowy 0,5, minimalna 0,05;
- e) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej jako:
  - 50% powierzchni działek budowlanych położonych na obszarach o numerach: 1, 6 i 7;
  - 70% powierzchni działki budowlanej położonej na obszarze o numerze 51;
  - 60% powierzchni działki budowlanej położonej na obszarze o numerze 104;
- f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,25;
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>;
  - dla obszaru nr 7 (działka o nr ew. 82) - 400 m<sup>2</sup>;
  - dla obszaru nr 51 (działka o nr ew. 5/1) -700 m<sup>2</sup>;
- 7) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego- obowiązują ustalenia §6 ust.1;
- 8) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu- obowiązują ustalenia §7;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 5;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu- obowiązują ustalenia Rozdziału 6;
- 11) zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji- obowiązują ustalenia Rozdziału 7, oraz ustalenia §30;
- 12) ilość miejsc do parkowania- obowiązują odpowiednie wskaźniki zamieszczone w §18;
- 13) w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną - obowiązują ustalenia - obowiązują ustalenia Rozdziału 8.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jedno lub dwu lokalowa, wolnostojące obiekty usługowe handlu, rzemiosła, w tym obsługi sprzętu mechanicznego, opieki zdrowotnej, agroturystyki, wychowania przedszkolnego;
- 3) wyklucza się lokalizacje:
  - a) zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach: 49 na działce nr ew. 96/1(obręb Koczargi Stare) i obszarze 53 na działce nr ew.102/1 (obręb Latchorzew);
  - c) usług związanych ze zbieraniem, przeróbką i magazynowaniem surowców wtórnych i odpadów;

- d) stacji paliw;
- e) obiektów tymczasowych;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej:**

- a) maksymalna ilość kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza;
- b) maksymalna wysokość zabudowy- budynki z dachem płaskim 8,0 m, z dachem stromym 12m;
- c) geometria dachów- dachy płaskie lub strome jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- d) zakaz różnicowania kolorystyki elewacji i materiałów pokrycia dachu na budynkach stanowiących zespół zabudowy usługowej;

**5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,2, minimalna 0,05;
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 40% powierzchni działki budowlanej;
  - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego- obowiązują ustalenia §6 ust.1;
- 8) ochrona środowiska ,przyrody i krajobrazu- obowiązują ustalenia §7;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 5;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu- obowiązują zawarte w Rozdziale 6;
- 11) zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji- obowiązują ustalenia Rozdziału 7, oraz ustalenia §30;
- 12) ilość miejsc do parkowania- obowiązują wskaźniki zamieszczone w §18;
- 13) w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną- obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 8.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego symbolem **U/MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej i mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej w formie budynków wolnostojących;
  - a) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
  - b) zakaz realizacji zabudowy usługowej związanej z produkcją rolniczą;
  - c) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów mechanicznych
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** – wolnostojące budynki gospodarcze, magazynowe i garaże.

**3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- a) maksymalna ilość kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza;
- b) maksymalna wysokość zabudowy- budynki z dachem płaskim 8,0 m, z dachem stromym 11,5m;
- c) geometria dachów- dachy płaskie lub strome jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
- d) zakaz różnicowania kolorystyki elewacji i materiałów pokrycia dachu na budynkach stanowiących zespół zabudowy usługowej;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy gospodarczej:**

- a) maksymalna ilość kondygnacji - 1 nadziemna,
- b) maksymalna wysokość zabudowy- 6,0 m,
- c) geometria dachów- dachy płaskie lub strome jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o nachyleniu połaci do 60°,
- d) kolorystyka elewacji i rodzaj materiału pokrycia dachu ujednolicone z zastosowanymi na budynkach o funkcji podstawowej;

**5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodną z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem że na sąsiedniej działce, bezpośrednio przy jej granicy, jest usytuowany budynek o podobnej funkcji i gabarytach;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,2, minimalna 0,5;
  - d) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50 %;
- 6) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego- obowiązują ustalenia §6 ust.1;
- 7) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu- obowiązują ustalenia §7;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 5;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu- obowiązują ustalenia Rozdziału 6;
- 10) zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji- obowiązują ustalenia Rozdziału 7, oraz ustalenia §30;
- 11) ilość miejsc do parkowania- obowiązują wskaźniki zamieszczone w § 18;
- 12) w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną- obowiązują ustalenia - obowiązują ustalenia Rozdziału 8.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego symbolem **U1** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** – teren usług celu publicznego;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) obiekty niezbędne do obsługi usług celu publicznego w tym urządzeń terenowych rekreacji i sportu,
- b) obiekty małej architektury ogrodowej związanej z funkcją usługową, gospodarczą, dekoracyjną,
- c) terenowe urządzenia sportowe, place zabaw i boiska sportowe,
- d) ciągi spacerowe i ścieżki rowerowe,
- e) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- f) parkingi niezbędne do obsługi terenów;

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usług celu publicznego:**

- a) maksymalna ilość kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza;
- b) maksymalna wysokość zabudowy- budynki z dachem płaskim 8,0 m, z dachem stromym 12m;
- c) geometria dachów- dachy płaskie lub strome jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,

4) **parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu,
- b) maksymalną intensywność zabudowy 0,5, minimalna 0,05;
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 40 % powierzchni działki budowlanej;
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego- obowiązują ustalenia §6 ust.1;

6) ochrona środowiska ,przyrody i krajobrazu- obowiązują ustalenia §7;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 5;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu- obowiązują zawarte w Rozdziale 6;

9) zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji- obowiązują ustalenia Rozdziału 7, oraz ustalenia §30;

10) ilość miejsc do parkowania- obowiązują wskaźniki zamieszczone w §18;

11) w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną- obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 8.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych symbolem **ZL/ZN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** - tereny leśne Kampinoskiego Parku Narodowego:

2) zagospodarowanie zgodne z celami ochrony przyrody – zgodne z planem ochrony lub zadaniami ochronnymi.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych symbolem **WS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - budowa dojazdów i dojazdów do obszarów objętych planem i obiektów w ich granicach zlokalizowanych;
- 3) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu- obowiązują ustalenia §7.

**§ 30.** Dla terenów dróg objętych granicami planu ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – obsługa komunikacyjna obszarów, objętych granicami planu, poprzez powiązanie z układem gminnych dróg publicznych;
  - a) na rysunku planu wyznaczono tereny, oznaczone symbolem **KD**, przewidziane pod modernizację istniejących lub realizację projektowanych gminnych dróg publicznych;
  - b) usytuowanie i szerokości terenów przeznaczonych pod regulację linii rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD**, zgodne z rysunkiem planu
- 2) dla istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się szerokość jako zgodną z rysunkiem planu, a dla nie wydzielonych na rysunku planu, ustala się szerokość minimum 6 m;
- 3) na obszarach objętych granicami planu dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych, dla których ustala się minimalną szerokość 4 m.

## **Rozdział 10.**

### **Postanowienia końcowe**

**§ 31.** Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MR i MR1 w wysokości 10 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN, U i U/MN w wysokości 10 %;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem U1, ZL/ZN, WS, KD, KDW, w wysokości 0%.

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



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

Przewodniczący Rady Gminy

**Henryk Kuncewicz**

**Uzasadnienie**  
**o którym mowa w art. 15 ust. 1**  
**Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
**z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073)**  
**dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy**  
**Stare Babice – Etap I**

**Część I-uzasadnienie faktyczne**

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice – Etap I został sporządzony w oparciu o sześć Uchwał Rady Gminy Stare Babice w sprawie do jego przystąpienia:

- Uchwałę Nr XLII/424/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 23 października 2014 r.,
- Uchwałę Nr IV/22/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 5 lutego 2015 r.,
- Uchwałę Nr XI/81/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 października 2015 r.,
- Uchwałę Nr XVII/157/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r.,
- Uchwałę Nr XXII/201/16 Rady Gminy z dnia 29 września 2016 r.,
- Uchwałę Nr XLVI/495/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 11 października 2018r.

Wymienione na wstępie Uchwały Rady Gminy Stare Babice podjęte zostały w odpowiedzi na wnioski właścicieli gruntów o wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę zagrodową. Ponieważ cały obszar Gminy pokryty jest planami miejscowymi (obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, uchwalony Uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 roku i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2011 roku , poz. 4944 oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kwirynów, Stare Babice , Janów i Kludyn uchwalony Uchwałą Nr VIII/33/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 7 kwietnia 2011r i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 12 maja 2011 roku , poz. 2443) uwzględnienie wniosków mogło się odbyć wyłącznie poprzez opracowanie nowego planu miejscowego.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oraz usunięcie, stwierdzonych przez Wójta Gminy, nieaktualności w obowiązujących planach miejscowych. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową obejmuje zarówno obszary przeznaczone pod nowe siedliska jak i przeznaczone pod powiększenie siedlisk istniejących. Stwierdzone przez Wójta nieaktualności w obowiązujących planach miejscowych dotyczą potrzeby przeprowadzenia korekt przebiegu niektórych linii rozgraniczających, dopuszczenia na niektórych terenach usług nieuciążliwych, przywrócenia na jednym z terenów poprzedniej funkcji (mieszaniowej jednorodzinnej) oraz zapewnienia możliwości podziału działki, której powierzchnia, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu nie pozwalała na podział. W grupie koniecznych zmian w obowiązujących planach miejscowych znalazła się również aktualizacja ustaleń dotyczących publicznych terenów zieleni i sportu we wsi Wojcieszyn.

Na 108 obszarach, w 19 obrębach gminy ( Babice Nowe, Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego, Borzęcin Duży, Borzęcin Mały, Kludyn, Koczargi Nowe, Koczargi Stare, Latchorzew, Lipków, Mariew, Stanisławów, Stare Babice, Topolin, Wierzbin, Wojcieszyn, Zalesie, Zielonki Parcele, Zielonki Wieś) przystąpiono do sporządzania niniejszego nowego planu miejscowego.

Składanie wniosków o przeprowadzenie zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych nastąpiło po ogłoszeniach i obwieszczeniach Wójta Gminy z dnia 23 czerwca 2010r o przystąpieniu do

dokonania oceny aktualności Studium oraz planów miejscowych obowiązujących w Gminie. Wobec znacznej liczby wniosków (na początku 2014r było już ich kilkadziesiąt) o wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę siedliskową. Wójt Gminy uznał za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu i ponowione zostały ogłoszenia o możliwości składania przez rolników i osoby planujące zajęcie się produkcją rolną wniosków o wyznaczenie lub powiększenie terenów zabudowy zagrodowej. Ogłoszenie ukazało się w majowej Gazecie Babickiej i na stronie internetowej - do końca 2014 roku wpłynęło 120 wniosków dotyczących zabudowy zagrodowej.

Poszczególne obszary, objęte granicami planu, położone są w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub w Studium przewidywanych pod zabudowę.

**Planowane nowe siedliska nie wymuszają większych inwestycji publicznych - w zakresie wodociągów i kanalizacji zostaną one przyłączone do istniejących sieci uzbrojenia terenu. Obsługa komunikacyjna nowych terenów przewidzianych pod zabudowę nie wymaga również budowy nowych odcinków dróg publicznych – włączane będą do gminnej sieci dróg publicznych poprzez dojazdy i drogi wewnętrzne zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości .**

Wyjątek od tej zasady stanowią tereny zlokalizowane w rejonie Borowej Drogi, we wsiach Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży. Zasadnym jest rozpoczęcie zagospodarowywania pasów terenów przy tej drodze poprzez ekstensywną zabudowę zagrodową i przestrzenne powiązanie jej z istniejącymi siedliskami rolniczymi przysiółka Borki .

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice **leży w interesie Gminy ponieważ:**

1. spadek tempa procesów inwestycyjnych w budownictwie jednorodzinym wskazuje, że większość terenów rolniczych w Gminie przewidziana docelowo pod zabudowę jednorodziną długo jeszcze pozostanie użytkowana rolniczo, dopuszczenie zabudowy zagrodowej może przyczynić się do lepszego wykorzystania tych terenów natomiast zabudowa zagrodowa nie wyklucza na nich realizacji funkcji mieszkaniowej;
2. część gruntów słabszych klas jest nieużytkowana - wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej może przyczynić się do lepszego wykorzystania odłogowanych terenów rolnych;
3. znaczna część wnioskodawców to nowi nabywcy, dysponujący ekonomicznymi możliwościami inwestowania w produkcję rolną, często wyspecjalizowaną;
4. ogólnego rozwoju ekonomicznego można się spodziewać w pojawieniu się małych gospodarstw, których właściciele będą mieli pozarolnicze, dodatkowe źródła utrzymania.

## **Część II-uzasadnienie prawne**

ad art. 15 ust. 1 pkt 1

Wszystkie wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 zostały uwzględnione w zakresie mającym zastosowanie w niniejszym planie biorąc pod uwagę jego zakres i tematykę, co znajduje odzwierciedlenie w sposobie realizacji poprzez konkretne ustalenia planu dotyczące sposobu przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych terenów, poprzedzone odpowiednimi analizami.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

1. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań tadu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje zawarte w § 6 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – walory architektoniczne określono poprzez regulacje zawarte w przepisach Rozdziału 9 uchwały. Nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie walorów krajobrazowych;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony krajobrazów

kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w Rozdziale 3 uchwały. Nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w § 8 oraz § 18;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – w wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawa własności – ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
- 9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie kolidują z interesem publicznym ani z interesem osób trzecich;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w § 19 oraz § 20 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – Udział został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwością składania wniosków do planu, ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu, wyłożeniem do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania uwag do wyłożonego dokumentu. Udział społeczeństwa w pracach nad planem przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu tą drogą;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie bip oraz stronie internetowej www Urzędu, oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan w § 20 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

2. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, w planie miejscowym, dotyczące ustalenia przeznaczenia terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, polega na poszanowaniu prawa własności. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania

przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez uwzględnienie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy zagrodowej i usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom i użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 17 uchwały;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

ad art. 15 ust. 1 pkt 2

Plan jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2, została podjęta przez Radę Gminy Stare Babice - Uchwała Nr XX/191/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Stare Babice.

ad art. 15 ust. 1 pkt 3

Przedmiotowy plan ze względu na jego zakres (skalę), specyfikę i tematykę nie ma większego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Jednocześnie na obecnym etapie nie ma możliwości oszacowania w jakim stopniu ustalenia planu zostaną skonsumowane (poprzez zabudowanie terenów o konkretnym przeznaczeniu oraz charakter prowadzonej działalności), co ma kluczowe znaczenie dla określenia finansowego aspektu uchwalenia planu po stronie dochodów jak i wydatków. Plan nie generuje konieczności nakładów ze strony gminy na rozbudowę infrastruktury technicznej i społecznej, dla umożliwienia zabudowy terenów nim objętych, gdyż wszystkie obszary położone są w rejonach zabudowy skupionej. Ponadto cechą swoistą zabudowy zagrodowej jest to, że tworzenie rodzinnych gospodarstw rolnych odbywa się z nakładów osób fizycznych a nie ze środków publicznych gminnych. Dochody gminy w wyniku realizacji planu mogą nieznacznie wzrosnąć, ale przy założeniu, że na wyznaczonych terenach zabudowy zagrodowej powstanie ten typ zabudowy, to sytuacja dotycząca podatków lokalnych, w stosunku do dotychczasowej się nie zmieni o tyle, że budynki i grunty służące celom produkcji rolnej objęte są jednolitym podatkiem rolnym, tak samo jak tereny rolne bez prawa zabudowy.

*Przewodniczący Rady Gminy  
(-) Henryk Kuncewicz*