



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 grudnia 2019 r.

Poz. 15980

Elektronicznie podpisany przez:

Sławomir Parys

Data: 2019-12-31 15:15:17



### UCHWAŁA NR XV/148/2019 RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 19 grudnia 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XVIII/160/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienionego Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r., uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 zamykają się w następujący sposób – od południowo-wschodniego narożnika dz. ew. nr 612/6 granica biegnie na wschód północnym brzegiem dz. ew. nr 99 (pas drogowy ulicy Warszawskiej) do północno-wschodniego narożnika dz. ew. nr 99 oraz wschodniej granicy wsi Latchorzew, skręca po granicy wsi Latchorzew na północny wschód do punktu położonego na przecięciu przedłużenia południowej granicy dz. ew. nr 44/1 ze wschodnią granicą dz. ew. nr 258/2, granica skręca na wschód południową granicą dz. ew. nr 44/1 do punktu położonego na przecięciu przedłużenia wschodniej granicy dz. ew. nr 22/21 (obręb Blizne Jasińskiego) z południową granicą dz. ew. nr 44/1, następnie skręca do północno-wschodniego narożnika dz. ew. nr 22/21 (obręb Blizne Jasińskiego), potem skręca na zachód do punktu położonego na przecięciu przedłużenia północnej granicy dz. ew. nr 22/21 (obręb Blizne Jasińskiego) ze wschodnią granicą dz. ew. nr 258/1, skręca na północny wschód po granicy wsi Latchorzew do północno-wschodniego narożnika dz. nr ew. 252/2, potem kieruje się na północny zachód, północną granicą dz. ew. nr 252/2 do wschodniego narożnika dz. ew. nr 576, dalej biegnie do punktu położonego na przecięciu się przedłużenia w linii prostej wschodniej granicy dz. ew. nr 612/6 i północnej granicy działki ew. nr 576, i wraca na południe do punktu początkowego wschodnią granicą dz. ew. nr 612/6 (pas drogowy ulicy Reymonta).

3. Granica, której przebieg jest określony w ust. 2 wyznaczona jest na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Uchwala składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;

- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

**§ 3.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 5) wymiarowania;
- 6) granicy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

**§ 4.** Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 2) strefę kontrolowaną gazociągu 500DN;
- 3) granice gruntów zmeliorowanych;
- 4) proponowany podział wewnętrzny.

**§ 5.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 20°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
  - a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
  - b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i tablic reklamowych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi oświaty, nauki, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U2;
- 4) tereny parkingów i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem KP/ZP;
- 5) tereny dróg publicznych klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 6) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 7) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 8) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 9) tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 10) tereny ciągu pieszego, oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) stosowanie w pokryciu dachów 1 koloru spośród: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;
- 3) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

## **Rozdział 3.**

### **Ochrona środowiska**

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN1 wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) MU, U2 wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 11. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 12. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 56-65/6), w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych oznaczonych na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 13. 1. W obrębie planu wyznacza się granicę, zgodnie z rysunkiem planu, obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenów MN1, MU na 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów U2 na 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) dla terenów KP/ZP na 1300 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MN1, MU, U2, KP/ZP na 18 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 60° do 90°.

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 14. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych, na których występują urządzenia melioracji wodnych.

§ 15. Obszar opracowania położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Warszawa-Babice. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, uwarunkowania wynikające z położenia w strefie kontrolowanej gazociągu DN 500, oznaczonej na rysunku planu.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 17. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy L obaczonych symbolem KDL i klasy D oznaczonych symbolem KDD.

§ 18. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową oznaczoną symbolem KDZ1 i drogę wojewódzką oznaczoną symbolem KDG1.

§ 19. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość na 6,0 m.

**§ 20. 1.** Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) dla terenów MN1, MU:
  - a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych;
- 2) dla terenu U2 minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych.

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

## **Rozdział 8.**

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

**§ 21. 1.** Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

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

**§ 22.** Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej na 90 mm,
  - c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
  - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;

- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów o nieznacznym oddziaływaniu, uwzględniając ochronę przed polami elektromagnetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

#### **§ 23. Budowę:**

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,

traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§ 24. 1.** Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie odbudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie między linią rozgraniczającą drogi publicznej lub drogi wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej w/w dróg.

**§ 25.** W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 26. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem od MN1.1 do MN1.21 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolno stojące;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego,
  - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
  - c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
  - e) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
  - f) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
  - g) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

- b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
  - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy, dla terenu MN1.14 na 1,0,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy, dla terenów nie wymienionych w lit. c na 0,75,
  - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
  - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. i, dla terenu MN1.14 - maksymalnie na 0,45,
  - h) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. j, dla terenów nie wymienionych w lit. g - maksymalnie na 0,4,
  - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenu MN1.14:
    - na 800 m<sup>2</sup> dla budynków wolno stojących,
    - na 500 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);
  - j) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów nie wymienionych w lit. i:
    - na 800 m<sup>2</sup> dla budynków wolno stojących,
    - na 600 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);
- 7) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.
2. Dla terenów MN1.13, MN1.14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.
3. Dla terenów od MN1.1 do MN1.13, od MN1.15 do MN1.20 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
4. Dla terenów MN1.2, MN1.4, MN1.5, MN1.9, MN1.11, MN1.12, MN1.18, MN1.19, MN1.20, MN1.21 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.
- § 27. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem od MU1 do MU6 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego;
    - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej;
    - c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
    - e) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
    - f) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
    - g) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
- b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
- c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
- d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,3,
- d) minimalną intensywność zabudowy na 0,07,
- e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 40%,
- f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. g, maksymalnie na 0,6,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - na 800 m<sup>2</sup> dla budynków wolno stojących,
  - na 600 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);

5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.

2. Dla terenu MU6 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

3. Dla terenów MU4, MU5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

4. Dla terenów MU1, MU3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych symbolem U2.1, U2.2, U2.3 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
- c) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
- d) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 12 m,
- e) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,2,
- d) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. g - maksymalnie na 0,6

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;

4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego symbolem KP/ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny parkingów i zieleni urządzonej;
- 2) zakaz budowy budynków,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%;
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 14, § 15 i § 16.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, fragmentu drogi objętego planem zmienna od 1,9 m do 5,3 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 15 i § 16.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego fragmentu pasa drogowego objętego planem - zmienna od 4,1 do 25,4 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 15 i § 16.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL1, KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 do 16,0 m;
  - 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 14 i § 15.
2. Dla terenu KDL2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDD1 do KDD11 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) dla terenu KDD1 na 10,2 m,
    - b) dla terenów od KDD2 do KDD5, KDD6, KDD7 na 10 m;
    - c) dla terenu KDD8 od 8,0 do 10,5 m,
    - d) dla terenu KDD10 od 10,0 do 12,2 m,
  - 3) dla terenu KDD9 szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego fragmentu pasa drogowego objętego planem - zmienna od 2,0 do 3,4 m;
  - 4) dla terenu KDD11 szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego fragmentu pasa drogowego objętego planem - zmienna do 1,0 m;
  - 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 14 i § 15.
2. Dla terenu KDD8 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.
3. Dla terenów od KDD1 do KDD7, KDD9, KDD10 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
- § 34.** Dla terenów oznaczonych symbolem od KPJ1 do KPJ8 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KPJ1 od 8,0 do 11,0 m,
  - b) dla terenu KPJ2, KPJ3, KPJ4 od 6,0 do 10,0 m,
  - c) dla terenu KPJ5 od 7,0 do 18,5 m,
  - d) dla terenu KPJ6 od 8,0 do 13,0 m,
  - e) dla terenu KPJ7 od 10,0 do 11,7 m;
  - f) dla terenu KPJ8 od 8,0 do 12,6 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 14 i § 15.

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od KP1 do KP5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszego;
- 2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenów KP1, KP2, KP3 na 7,0 m,
  - b) dla terenu KP4 na 5,0 m,
  - c) dla terenu KP5 na 4,2 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.
  2. Dla terenów KP1, KP2, KP3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
  3. Dla terenów KP1, KP2, KP3, KP4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 36.** 1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem terenów lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

2. Ustala się dopuszczenie zachowania w miejscu dotychczasowym istniejących: ogrodzeń, zjazdów, przyłączy i ich skrzynek przyłączeniowo-pomiarowych oraz dopuszcza się ich remont i odbudowę z zachowaniem dotychczasowego usytuowania do czasu zagospodarowania terenu KDG1 zgodnie z planem.

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

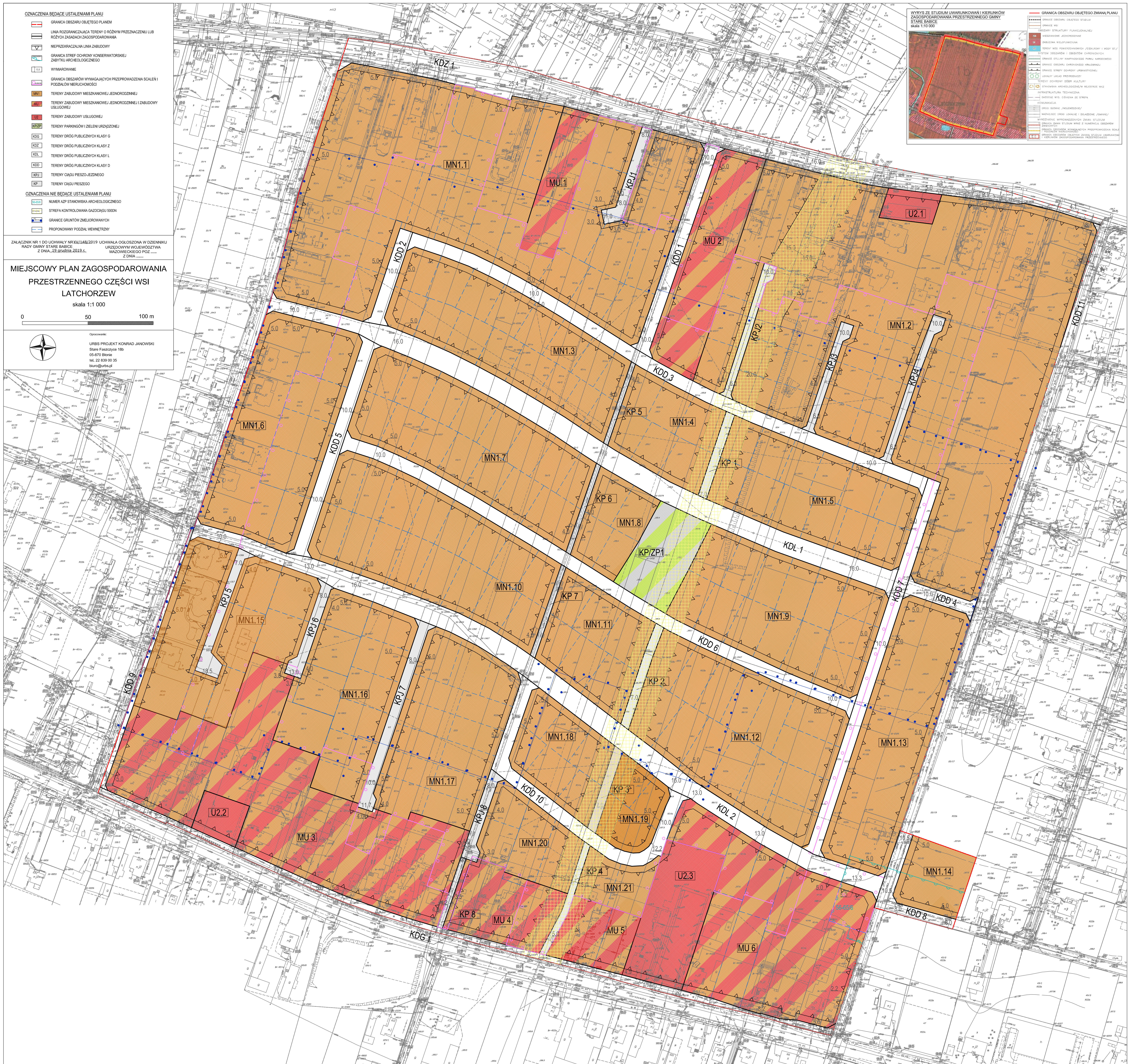
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MU, U2 w wysokości 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem KP/ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KP w wysokości 0,0%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Henryk Kuncewicz**



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XV/148/2019  
Rady Gminy Stare Babice  
z dnia 19 grudnia 2019 roku

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego część wsi Latchorzew**

| Lp | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię,<br>nazwa jednostki organizacyjnej i adres | Treść uwagi                                                                                                                                                                                                                                          | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Uwagi                                                                                                              |
|----|-------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                   |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                                                                  | uwaga uwzględniona                                 | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona                                      | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                    |
| 1  | 2                 | 3                                                          | 4                                                                                                                                                                                                                                                    | 5                                              | 6                                                                | 7                                                  | 8                     | 9                                                       | 10                    | 11                                                                                                                 |
| 1  | 17.06.2019        | J. i A. P.<br>M. i K. Z.                                   | Zmiana zapisu w rozdziale 8, par. 22, pkt 7 na: „w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.” | działki ew. nr 58/6, 58/7                      |                                                                  |                                                    | X                     |                                                         | X                     | Na podstawie przepisów odrębnych plan miejscowy nie może zakazać sytuowania obiektów związanych z telekomunikacją. |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |  |  |                                                                                                                    |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | Dookreślenie w planie dopuszczalnych miejsc lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej mogącej mieć wpływ na atrakcyjność i wartość działek budowlanych znajdujących się w sąsiedztwie. Np. wprowadzenie zakazu lokalizacji takich obiektów na obszarach zakwalifikowanych jako MN.                                                                                                                             |  |  |  |  |  |  | Na podstawie przepisów odrębnych plan miejscowy nie może zakazać sytuowania obiektów związanych z telekomunikacją. |
|  |  |  | Wyjaśnić sprzeczność między zapisem w rozdziale 8 par. 21, pkt 1, który ma charakter ogólny i logicznie nawiązuje do par. 22: ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, a zapisem w par. 22, pkt 7: w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i |  |  |  |  |  |  | Uwaga bezprzedmiotowa – powyższa uwaga nie jest uwagą do planu                                                     |

|   |            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |  |  |   |  |   |                                                                                                                    |
|---|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--|--|---|--|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |            |       | obiektów                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |  |  |   |  |   |                                                                                                                    |
| 2 | 14.06.2019 | M. M. | Zmiana zapisu w rozdziale 8, par. 22, pkt 7 na: „w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.”                                     | działki ew. nr 56/6 |  |  | X |  | X | Na podstawie przepisów odrębnych plan miejscowy nie może zakazać sytuowania obiektów związanych z telekomunikacją. |
|   |            |       | Dookreślenie w planie dopuszczalnych miejsc lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej mogącej mieć wpływ na atrakcyjność i wartość działek budowlanych znajdujących się w sąsiedztwie. Np. wprowadzenie zakazu lokalizacji takich obiektów na obszarach zakwalifikowanych jako MN. |                     |  |  |   |  |   | Na podstawie przepisów odrębnych plan miejscowy nie może zakazać sytuowania obiektów związanych z telekomunikacją. |

|   |           |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                                                  |  |   |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|-----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|--|---|--|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |           |          | Wyjaśnić sprzeczność między zapisem w rozdziale 8 par. 21, pkt 1, który ma charakter ogólny i logicznie nawiązuje do par. 22: ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, a zapisem w par. 22, pkt 7: w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów |                   |                                                                  |  |   |  |   | Uwaga bezprzedmiotowa – powyższa uwaga nie jest uwagą do planu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3 | 5.09.2019 | B.A.K.S. | Wniosek o wyłączenie działki 71 całkowicie ze scalenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | działka ew. nr 71 | Działka jest w części objęta scaleniem i podziałem nieruchomości |  | X |  | X | W związku z przeznaczeniem terenów centralnej części planu do przeprowadzenia procedury scalenie i podział nieruchomości, wyłączenie całej działki ew. nr 71 ze scalenia naruszyłoby założenia projektowe dla tego terenu (m. in. uniemożliwiłoby to optymalne rozplanowanie działek wzdłuż drogi KDD10 i KPJ8 oraz utrudniłoby zapewnienie komunikacji dla działek sąsiednich). Autorzy uwagi uzasadniają ją chęcią jak najszybszego pobudowania domu, zaraz po uchwaleniu planu. Jednak budowa taka byłaby niemożliwa z |

|   |           |       |                                                           |                     |                                                                                                           |  |   |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|-----------|-------|-----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|--|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |           |       |                                                           |                     |                                                                                                           |  |   |  |   | <p>powodu braku dostępu do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej podziemnej. Scalenie i podział gruntów w tej sytuacji jest najszybszą metodą do realizacji celu jakim jest budowa domów mieszkalnych. W wyniku scalenia i podziału zostaną wydzielone drogi dojazdowe do wszystkich działek, co także umożliwi realizację przez Gminę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w tych drogach.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4 | 2.10.2019 | I. L. | Wniosek o wyłączenie działki 34/7 całkowicie ze scalenia. | działka ew. nr 34/7 | <p>Działka jest w części objęta scaleniem i podziałem nieruchomości w zakresie części niezabudowanej.</p> |  | X |  | X | <p>Uwaga w części nieuwzględniona. Wyłączenie działki ew. nr 34/7 całkowicie ze scalenia naruszyłoby założenia projektowe dla tego fragmentu planu (uniemożliwi to ekonomiczne rozplanowanie działek wzdłuż drogi KDD2). Ponadto działka ew. nr 34/7 ma około 20 m szerokości. Podzielenie tej działki na mniejsze automatycznie wymusza wydzielenie dojazdu do tych działek o szerokości min. 5 m. Pomniejszenie szerokości działki stanowić będzie problem przy sytuowaniu budynków. Uwzględnienie uwagi w całości pomniejszyłoby walory ekonomiczne niezabudowanej części działki ew. nr 34/7 co prowadziłoby do naruszenia art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaleń obowiązującego studium gminy, które włączyło określone działki do terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału.</p> |

|   |            |               |                                                                                                                             |                     |                                                                                                                                                                                                 |  |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | 14.10.2019 | B. C. i M. L. | Wniosek o wyłączenie działki 34/8 całkowicie ze scalenia.                                                                   | działka ew. nr 34/8 | Działka jest w części objęta scaleniem i podziałem nieruchomości z wydzieleniem jednej nieruchomości o pow. 800 m <sup>2</sup> poza granicami scalenia od strony północnej przy drodze gminnej. |  | X | X | Wyłączenie działki ew. nr 34/8 całkowicie ze scalenia naruszyłoby założenia projektowe dla tego fragmentu planu (uniemożliwi to ekonomiczne rozplanowanie działek wzdłuż drogi KDD5 i drogi KDL2). Natomiast pozostawienie jednej części tej działki o powierzchni 800 m <sup>2</sup> , poza granicami scalenia, przy drodze gminnej jest możliwe i nie utrudni zagospodarowania pozostałych sąsiednich nieruchomości. Ponadto działka ew. nr 34/8 ma około 20 m szerokości. Podzielenie tej działki automatycznie wymusza wydzielenie dojazdu do wydzielanych działek o szerokości min. 5 m. Pomniejszenie szerokości działki o 5 m stanowić będzie problem przy sytuowaniu na tych działkach budynków. Uwzględnienie wniosku w całości prowadziłoby do naruszenia art 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaleń obowiązującego studium gminy, które włączyło określone działki do terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału. |
|   |            |               | Wniosek o zmniejszenie minimalnej wielkości powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej do 400 m <sup>2</sup> . |                     | Plan ustalił minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej 600 m <sup>2</sup> .                                                                                    |  |   |   | Biorąc pod uwagę obecne zagospodarowanie terenu, jego charakter i wielkość działek utrzymuje się minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej określonej w projekcie planu (zgodnie z obowiązującym Studium). Działki o wnioskowanej powierzchni 400 m <sup>2</sup> mają uzasadnienie w miastach na                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  | terenach o dużym zagęszczeniu zabudowy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  |  |  | Wniosek o zmianę minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej na 50% oraz zmianę maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy na 0,9 z pozostawieniem maksymalnego współczynnika zabudowy 0,3. |  | Plan ustala:<br>-minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50%,<br>- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej - maksymalnie na 0,3,<br>- maksymalną intensywność zabudowy na 0,5, |  |  |  | Uwzględniono uwagę w zakresie wielkości powierzchni biologicznie czynnej. Pozostałe parametry zachowuje się. Dają one możliwości sytuowania: budynku parterowego o powierzchni zabudowy do 240 m <sup>2</sup> ; budynku dwukondygnacyjnego o powierzchni zabudowy do 200 m <sup>2</sup> ; budynku trzykondygnacyjnego o powierzchni zabudowy do 133 m <sup>2</sup> . |
|  |  |  | Wniosek o zmniejszenie szerokości drogi KDD5.                                                                                                                                                                |  | Plan ustala szerokość drogi KDD5 na 10,0 m.                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  | Dostosowano szerokość drogi KDD5 i drogi KDD2 tej samej wielkości 10,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Załączniki

– zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XV/148/2019  
Rady Gminy Stare Babice  
z dnia 19 grudnia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Gminy Stare Babice postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506z późn. zm.) – zadania własne Gminy Stare Babice, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.
2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Stare Babice odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), poprzez:
  - 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
  - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d) kredytów, pożyczek bankowych,
    - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
    - f) innych środków zewnętrznych;
  - 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Stare Babice.
3. Wydatki majątkowe Gminy Stare Babice, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Stare Babice oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.
4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Stare Babice, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określone terminy przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.
5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.
  - 1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew oszacowano, że dodatkowe wpływy do budżetu Gminy Stare Babice, w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości oraz opłat planistycznych, w 10-letnim okresie prognozowania, wynieść mogą 2 065 000 zł. Ustalono, że w wyniku uchwalenia miejscowego planu nie zachodzą przesłanki do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości oraz realizacji infrastruktury technicznej, natomiast opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału nieruchomości będzie możliwa do obliczenia dopiero przy prowadzeniu procedury scalenia i podziału.
  - 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew można przyjąć, że wydatki na realizację zadań własnych gminy: budowę wodociągów, kanalizacji, dróg oraz na wykup gruntów pod realizację dróg,

wynieść mogą w 10-letnim okresie prognozowania 5 300 000 zł.