



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 stycznia 2025 r.

Poz. 801

UCHWAŁA NR XI/107/2024 RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koczargi Stare - obszar na północ od ul. Klonowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą Nr LXV/719/2023 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koczargi Stare - obszar na północ od ul. Klonowej, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienionego Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Koczargi Stare - obszar na północ od ul. Klonowej, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz w danych przestrzennych w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7 stanowiących załącznik nr 3.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) 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 2;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Na rysunku planu określono następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Na obszarze planu, ze względu na występujące uwarunkowania nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 5) 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.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 20° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 2) **dachu spadzisty** – należy przez to rozumieć dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną i zwymiarowaną 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;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 6) **RAL** – należy przez to rozumieć system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany m. in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu „RAL” i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura, kancelarie, usługi hotelarskie, rzemiosło, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, opieki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z obiektami magazynowymi, pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności, chyba że z przepisów szczegółowych wynika inaczej,
- 8) **strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej** – należy przez to rozumieć strefę ochronną terenu zamkniętego resortu obrony narodowej znajdującego się w gminie Izabelin na granicy wsi Izabelin i Hornówek, ustalonej na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 095/76 z dnia 8 grudnia 1976 r., w granicach której wyznaczono pas ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego, obszar wymagający ograniczeń w inwestowaniu, na którym obowiązują uzgodnienia w zakresie wznoszenia obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, wież, kominów itp., których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości bojowe obiektu oraz ustalono wymóg uzgadniania zabudowy na obszarze strefy ochronnej z właściwymi organami wojskowymi.

2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **KDD** – tereny drogi dojazdowej;
- 5) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny drogi dojazdowej KDD.

§ 7. **W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcienie (RAL 1013), szarości (RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044, RAL 7047), biele (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9018),
 - b) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
 - c) ustalenia lit. a i b nie dotyczą materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych takich jak cegła, drewno, beton, kamień, szkło i stal.

§ 8. Obowiązują następujące **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 5) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;
- 6) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone tereny MN i MNW jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

§ 9. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”;
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – częściowo w strefie zwykłej, a częściowo w strefie ochrony urbanistycznej;
- 3) otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w oznaczonej na rysunku strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów wynikające z ww. strefy ochronnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych, na których występują urządzenia melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) na terenie występowania rowu melioracyjnego dopuszcza się przebudowę lub przekrycie rowu, z nakazem zachowania ciągłości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 12. Zasady scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji,
 - c) sieć gazowniczą, z dopuszczeniem stosowania zbiorników indywidualnych,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieci telekomunikacyjne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg.

2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody;
- 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych i atestowanych podziemnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości i ich wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, z obowiązkiem podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji w drogach i ulicach obsługujących tą zabudowę,
 - c) zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, to jest do ziemi, w granicach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji,
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: z sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami dojazdowymi oraz bezpośrednio z ul. Klonową, ul. Akacjową oraz ul. Podleśną;
- 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające przeznaczone pod komunikację drogową wewnętrzną KR dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - b) dla usług – 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 7) w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-7MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - 3) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - 4) dopuszcza się realizację usług, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) ustala się następujące gabaryty obiektów budowlanych:
 - a) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 20 m,
 - b) długość elewacji budynków nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 20 m,
 - 6) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 11 m z dachem spadzistym, 8 m z dachem płaskim,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 8 m z dachem spadzistym, 6 m z dachem płaskim,
 - 8) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy spadziste,
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m², przy czym:
 - a) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - b) w przypadku, gdy część działki podlegającej podziałowi została w planie przeznaczona pod drogę publiczną, dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m²,
 - 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 18 m,
 - 3) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- 1) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. Klonowej – poza obszarem planu,
 - 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności,

3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-7M_{NW}** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej,
 - 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - 3) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - 4) dopuszcza się realizację usług, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) ustala się następujące gabaryty obiektów budowlanych:
 - a) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 20 m,
 - b) długość elewacji budynków nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 20 m,
 - 6) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 11 m z dachem spadzistym, 8 m z dachem płaskim,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 8 m z dachem spadzistym, 6 m z dachem płaskim,
 - 8) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy spadziste,
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m², przy czym:
 - a) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - b) w przypadku, gdy część działki podlegającej podziałowi została w planie przeznaczona pod drogę publiczną, dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1500 m²,
 - 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 18 m,
 - 3) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- 1) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. Podleśnej – poza obszarem planu,
 - 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności,

3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, przejścia i przejazdy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie wód w formie rowów otwartych,
- 2) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 m.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. Klonowej – poza obszarem planu.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-4KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzonej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi 1KDD: od 9,3 m do 9,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi 2KDD: od 12,4 m do 13 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi 3KDD: od 12,1 m do 13,2 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi 4KDD: 14 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- 3) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-4KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 1KR – od 8 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) terenu 2KR – 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) terenu 3KR – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) terenu 4KR – od 10 m do 12,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 20. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MNW;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: WS, KDD, KR.

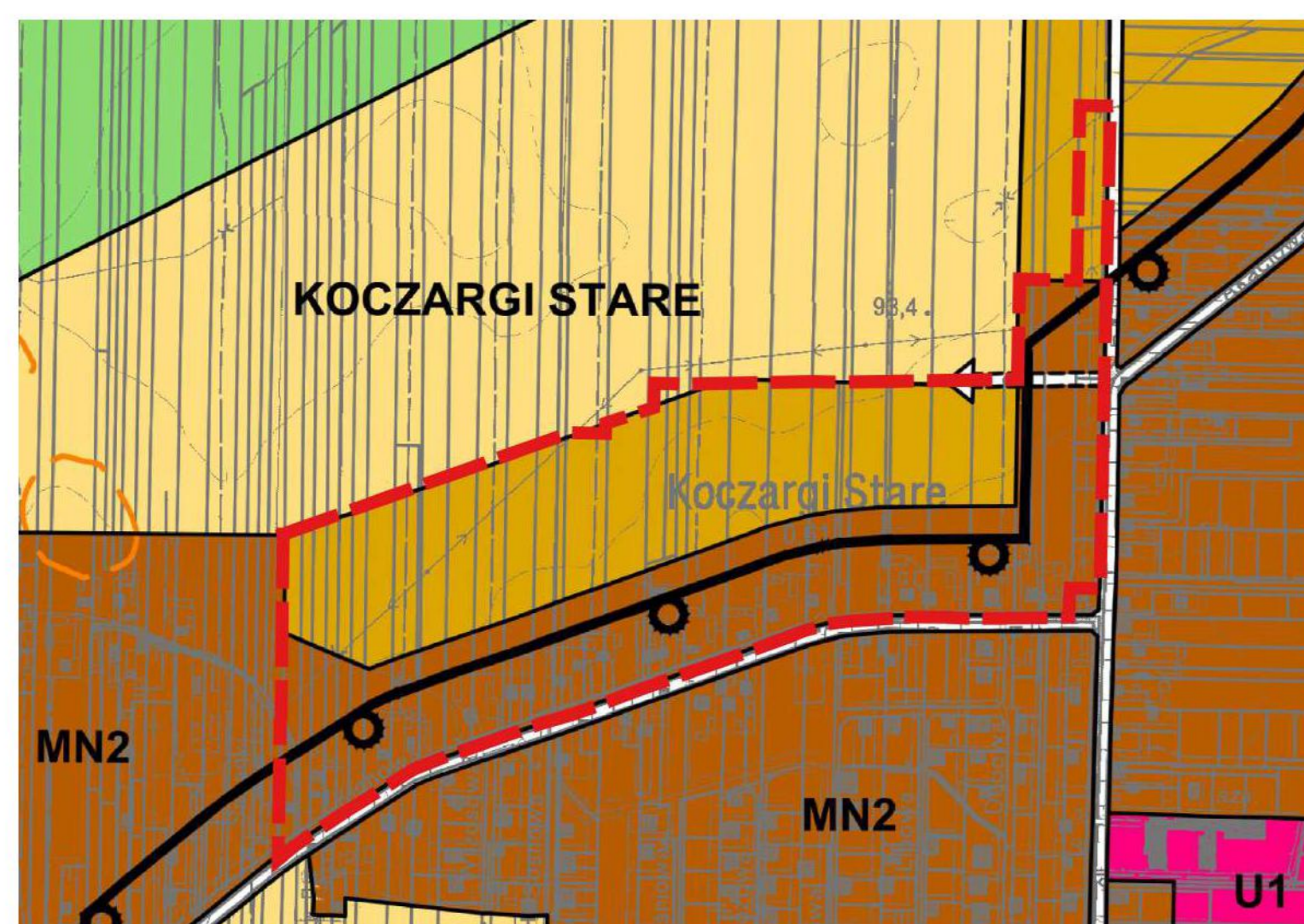
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Stare Babice

Remigiusz Fijolek

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBIEKTY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ**
- MIESZKANOWE, JEDNORODZINNE
- MIESZKANOWE, JEDNORODZINNE
- SYSTEM OBSZARÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH**
- GRANICE STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ
- KOMUNIKACJA**
- DRUGI ZBIORCZE (POWATOWE)
- WAŻNIEJSZE DRUGI LOKALNE I DOJAZDOWE (GMINNE)

LEGENDA

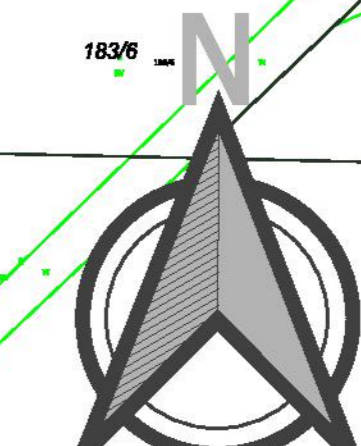
- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- teren drogi dojazdowej
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- tereny zmeliorowane
- rów melioracyjny
- strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej w Izabelinie

Teren w całości położony w otulinie Kampinoskiego Parku Naodowego oraz strefach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

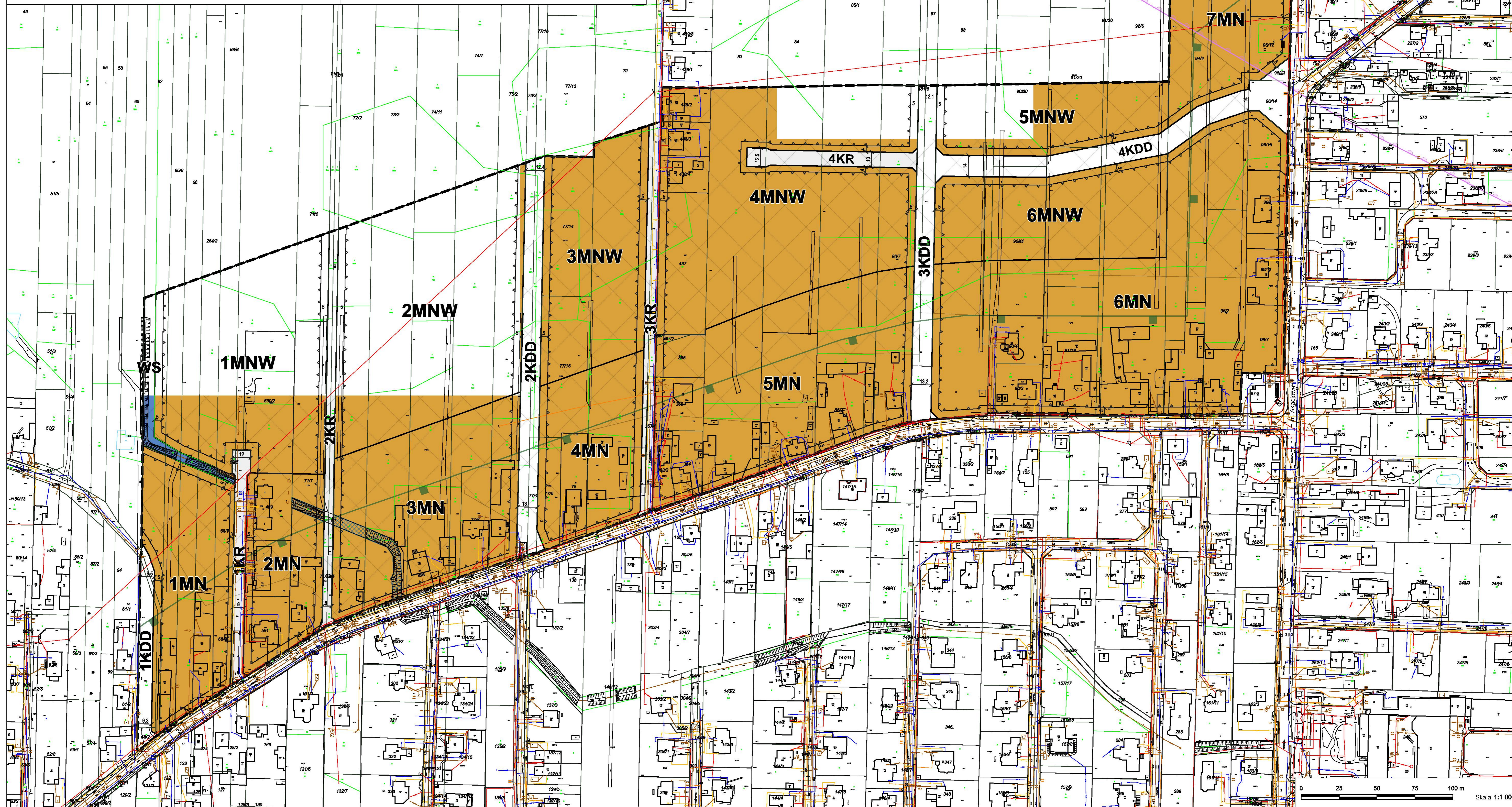
Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych: PL-2000 strefa 7.

Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej pozyskanej od Starosty Warszawskiego Zachodniego. Licencja nr OD.6642.2.13.2024_1432_P.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOCZARGI STARE NA PÓŁNOC OD UL. KLONOWEJ



Załącznik nr 1 do Uchwały nr XU/107/2024 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2024 r.



0 25 50 75 100 m Skala 1:1 000

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XI/107/2024
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 28 listopada 2024 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Koczargi Stare – obszar na północ od ul. Klonowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Koczargi Stare – obszar na północ od ul. Klonowej.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Koczargi Stare – obszar na północ od ul. Klonowej, obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

Rada Gminy Stare Babice na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę