



WÓJT GMINY STARE BABICE

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI STANISŁAWÓW**

TEKST PLANU

UCHWAŁA
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stanisławów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.¹⁾), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), oraz uchwałą nr VIII/54/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stanisławów, stwierdzając brak naruszenia 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. Rada Gminy Stare Babice uchwała, co następuje

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu**§ 1.**

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stanisławów” zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”, obejmujący działki ewidencyjne nr 25/4, 25/5, 25/7, 25/9, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 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 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem tożsama z linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem MN2.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:
 - 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1338, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane.
2. Na obszarach, o których mowa w § 1 ust.1, ze względu na występujące uwarunkowania, w planie nie określa się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i krajobrazu kulturowego;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
 - 1) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 3) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
 - 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział tej powierzchni w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;

- 5) **strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody (na dzień uchwalenia planu rozporządzenia 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);
 - 6) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnicę co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm;
 - 7) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, składający się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwóch segmentów), z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielny całość.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

Rozdział 2
Ustalenia dla terenu
§ 5.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, miejsca do parkowania,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
 - e) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 nakazuje się realizację budynków z zachowaniem linii zabudowy nieprzekraczalnych określonych na rysunku planu,
 - f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - g) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% (ustala się, że na powierzchni biologicznie czynnej winien być zachowany drzewostan,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: 12,0 m dla budynków mieszkalnych (2 kondygnacje, a trzecia kondygnacja poddasze użytkowe), 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących,
 - h) ustala się kolor elewacji: dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor, dla elewacji kolory pastelowe z dopuszczeniem szkła, - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
 - i) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - j) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

- dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,
 - dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla omińnięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
 - zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od osi gazociągu,
 - ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomego terenu (z wyjątkiem bram i furtek),
 - ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzony poziom terenu i z tunelami ekologicznymi,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyjątkiem elementów słupów i cokołów,
- k) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- l) w zakresie realizacji szyldów reklamowych:
- dopuszcza się sytuowanie szyldów na płaszczyźnie elewacji budynku, lub prostopadle do elewacji budynku, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,
 - ustala się maksymalną jednostkową powierzchnię informacyjną do 2 m²,
 - zakazuje się stosowania urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu;
- m) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
- 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - 2 miejsce do parkowania dla jednego lokalu użytkowego,
 - dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach,
- n) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 - 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 - 100,
 - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) w obejmującej obszar planu otulinie KPN, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
- b) w obejmującej obszar planu strefie zwykłej W.O.CH.K., obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 4,
- c) w zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestora winny zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny,
- d) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi, gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- e) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren **MN2**, do terenów zabudowy mieszkaniowej,
- f) w przypadku lokalizacji na terenach MN2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- g) ustala się maksymalne zachowanie drzew;
- h) ustala się, że na powierzchni biologicznie czynnej winien być zachowany drzewostan;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się minimalną powierzchnię działki z budynkiem mieszkalnym wolno stojących na 1000 m², a z jednym segmentem budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej na 1000 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działki z budynkiem mieszkalnym wolno stojących na 18 m, a z jednym segmentem budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej na 13 m

- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120° ,
 - d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej poza obszarem planu drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 6) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy. Przy lokalizowaniu sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, należy również uwzględnić odpowiednie odległości obiektów budowlanych od tych linii,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się również zmianę przekrojów przewodów istniejących,
 - c) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
 - d) zaopatrzenie w wodę:
 - do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącego i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanego wodociągu z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 110 mm, zasilanego z ujęcia lokalnego poza obszarem planu,
 - dopuszcza się lokalizowanie studni na działkach budowlanych,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
 - odprowadzenie ścieków z obszaru planu do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach (poza obszarem planu) poprzez sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywaną sieć kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompownie),
 - dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji,
 - f) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na działkach budowlanych na których jest realizowana inwestycja,
 - g) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - zasilanie z istniejącej sieci,
 - dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni),
 - h) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - obsługa z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia znajdujące się poza obszarem objętym planem,
 - zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o minimalnej średnicy 32 mm,
 - dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
 - i) w zakresie telekomunikacji:
 - dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablówce rozprowadzenie linii abonenckich,
 - dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
 - j) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni) na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych (za wyjątkiem biomasy),

- wykluczenie kominków jako podstawowego źródła ciepła,
- k) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych:
 - ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 6.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29.08.2011 r. poz. 4944.

§ 7.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

§ 8.

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