

**UCHWAŁA NR ...../..../17**  
**RADY GMINY STARE BABICE**  
z dnia ..... 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1, art.41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz.446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2016 r poz. 778 z późn. zm. ) w związku z uchwałami: Nr XLII/424/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 23 października 2014 r., Nr IV/22/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice, Nr XI/81/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 października 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice, **Nr XVII/157/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice** oraz w związku z Uchwałą Nr XXII/201/16 Rady Gminy z dnia 29 września 2016 r. podjętą w sprawie zakresu dalszego procedowania łącznie jako jeden plan miejscowy na różnych obszarach gminy Stare Babice, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice”, uchwalonego uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

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

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

- a) granice obszarów objętych planem są zgodne z Załącznikami graficznymi, do Uchwał, Rady Gminy : Nr XLII/424/14, Nr IV/22/15 i **Nr XVII/157/16**;
- b) **numery ewidencyjne działek, podane w uchwałach Rady Gminy Stare Babice w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice, w niniejszej uchwale zostały zweryfikowane na podstawie aktualnej mapy ewidencyjnej gminy;**

**1) obręb Babice Nowe:**

**Załącznik do Uchwały nr 1** obejmuje:

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

**Załącznik do Uchwały nr 2** obejmuje:

- obszar 3 – część działki nr ew. 216;
- obszar 4 - działki nr ew.167/11, 167/2,167/12;

**2) obręb Blizne Jasińskiego:**

**Załącznik do Uchwały nr 3** obejmuje:

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

3) obręb **Blizne Łaszczyńskiego:**

**Załącznik do Uchwały nr 4** obejmuje:

- obszar 7– działka nr ew. 82;

4) obręb **Borzęcin Duży :**

**Załącznik do Uchwały nr 5** obejmuje:

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

**Załącznik do Uchwały nr 6** obejmuje:

- obszar 10 – działka nr ew. 246/11
- obszar 11 – część działki nr ew. 270/4

**Załącznik do Uchwały nr 7** obejmuje:

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

**Załącznik do Uchwały nr 8** obejmuje:

- obszar 14 - działka nr ew. 167/2, część działki nr ew. 167/8
- obszar 15- część działki nr ew.173;
- obszar 16- działka nr ew. 687/1;
- obszar 17- część działki nr ew.180/7( w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 180/4);

**Załącznik do Uchwały nr 9** obejmuje:

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

**Załącznik do Uchwały nr 10** obejmuje:

- obszar 21 - działki o nr ew. 945, 50/9, 51/9, 943( w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działek 50/8, 51/8), część działki nr ew.51/13;

5) obręb **Borzęcin Mały:**

**Załącznik do Uchwały nr 11** obejmuje:

- obszar 22 - część działki nr ew. 26/6;
- obszar 23 - część działki nr ew. 4/6;
- obszar 24 - części działek o nr ew. 12/7, 11/10 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 12/3 i, 11/8), 11/7, 10/5;

6) obręb **Klaudyn:**

**Załącznik do Uchwały nr 12** obejmuje:

- obszar 25 – działki o nr ew.333/8, część działki nr ew.333/4;
- obszar 26- działka nr ew.362/4, część działki nr ew.363;
- obszar 27 - część działki nr ew.1343;
- obszar 28 - działki o nr ew.34/4, 34/5, część działki nr ew.34/6;

**Załącznik do Uchwały nr 13** obejmuje:

- obszar 29 - działka nr ew.8/8, część działki nr ew.8/3;
- obszar 30 - część działki nr ew.9;

**Załącznik do Uchwały nr 14** obejmuje:

- obszar 31 – części działek o nr ew.71/2, 177/2;
- obszar 32 – części działek o nr ew. 173/1, 173/2, 173/3;
- obszar 33 – działka nr ew.176/3;
- obszar 34 - działka nr ew.177/2;

- obszar 35 – część działki nr ew.304/1;

7) obręb **Koczargi Nowe:**

**Załącznik do Uchwały nr 15** obejmuje:

- obszar 36 - części działek o nr ew.11/9, 11/11;
- obszar 37- części działek o nr ew.30/3, 30/4;
- obszar 38- część działki nr ew.49/3;

**Załącznik do Uchwały nr 16** obejmuje:

- obszar 39- części działek o nr ew.11/9,11/11;
- obszar 40 - działki o nr ew.50/16, 50/13, 50/17, części działki nr ew. 50/7;
- obszar 41 - działka nr ew.150/8;

**Załącznik do Uchwały nr 17** obejmuje:

- obszar 42 - część działki nr ew.69;
- obszar 43 - część działki nr ew.74/2;
- obszar 44 - części działek o nr ew.77/8, 77/2;

8) obręb **Koczargi Stare:**

**Załącznik do Uchwały nr 18** obejmuje:

- obszar 45- część działki nr ew. 173/1, działka nr ew. 173/4;
- obszar 46- części działek o nr ew.174/9, 175/3 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 175/1)
- obszar 47 - działka nr ew.178/12, część działki nr ew.178/8;

**Załącznik do Uchwały nr 19** obejmuje:

- obszar 48- część działki nr ew.96/1, działkę nr ew. 92/2;
- obszar 49- część działki nr ew.84;
- obszar 50- działka nr ew. 5/1;
- obszar 51- część działki nr ew.29/6;

9) obręb **Latchorzew:**

**Załącznik do Uchwały nr 20** obejmuje:

- obszar 52- część działki nr ew.102/1;
- obszar 53- działka nr ew.106;
- obszar 54- część działki nr ew.138/1, część działki nr ew.160;
- obszar 55- część działki nr ew.117/1;

**Załącznik do Uchwały nr 21** obejmuje:

- obszar 56- działka nr ew.145/4, części działek o nr ew. 146,160;
- obszar 57- działki o nr ew.354, 355, części działek o nr ew. 356, 158/1;
- obszar 58- część działki nr ew.158/1;

10) obręb **Lipków:**

**Załącznik do Uchwały nr 22** obejmuje:

- obszar 59- działka nr ew.166/1, części działek o nr ew.160,162, 163,166/2;
- obszar 60- działka nr ew.173/10, części działek o nr ew.173/11,173/1;
- obszar 61- działka nr ew.194/7, część działki nr ew.194/1;

11) obręb **Mariew:**

**Załącznik do Uchwały nr 23** obejmuje:

- obszar 62 - działka nr ew.233/7, część działki nr ew.233/5;
- obszar 63- części działek o nr ew.116, 150/2, 137;

**Załącznik do Uchwały nr 24** obejmuje:

- obszar 64- części działek o nr ew.360 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 269) 270/3, 271/2, 272/1, 274, 273;
- obszar 65 - część działki nr ew.284/3;
- obszar 66 – część działki nr ew.195/2;

- obszar 67 – część działki nr ew.225/1(w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 255);

12) obręb **Stanisławów**:

**Załącznik do Uchwały nr 25** obejmuje:

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

**Załącznik do Uchwały nr 26** obejmuje:

- obszar 70- działki o nr ew.35/11, 36;
- obszar 71 - części działek o nr ew.62/13, 62/1;
- obszar 72– część działki nr ew.63/11;
- obszar 73 –działki o nr ew. 65/4, 65/6, 65/7, część działki nr ew.67/1;

**Załącznik do Uchwały nr 27** obejmuje:

- obszar 74- działki o nr ew.54/8, 54/14, część działki nr ew. 54/20;
- obszar 75- działka nr ew.55/1;

**Załącznik do Uchwały nr 28** obejmuje:

- obszar 76 - działka nr ew.50/1;
- obszar 77– działki o nr ew.52/24, 52/25, 52/26, 52/27, 52/28, 52/29 części działek o nr ew.52/33, 52/32;

13) obręb **Stare Babice**:

**Załącznik do Uchwały nr 29** obejmuje:

- obszar 78 – część działki nr ew.784/7 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 748/4),działki nr ew. 752/2, (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 752/14), 752/20 i 752/2115,
- obszar 79 - część działki nr ew.765/7, działka nr ew. 765/4;
- obszar 80 – część działki nr ew.780/4

14) obręb **Topolin**:

**Załącznik do Uchwały nr 30** obejmuje:

- obszar 81 -części działek nr ew.35/4 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 35) 35/3 ;
- obszar 82 - części działek o nr ew.44, 45/6;

**Załącznik do Uchwały nr 31** obejmuje:

- obszar 83 -części działek o nr ew.20/7, 20/6;
- obszar 84 -części działek o nr ew.26/11 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 26/5) i 26/10;
- obszar 85 -części działek o nr ew.10/1,11/5,12/3,12/6;

15) obręb **Wierzbina**:

**Załącznik do Uchwały nr 32** obejmuje:

- obszar 86 - działki o nr ew.83/1, 83/3, 83/4, części działek o nr ew. 59/3, 83/8;
- obszar 87 – działka nr ew. 95;

**Załącznik do Uchwały nr 33** obejmuje:

- obszar 88- działki o nr ew. 67/11, 67/12, 67/13, 67/6, części działek o nr ew.68/1,67/16;
- obszar 89- działki o nr ew.69/1, 69/11 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 69/7);

**Załącznik do Uchwały nr 34**obejmuje:

- obszar 90- działki o nr ew. 22/16, 22/17, 22/24, część działki nr ew. 22/19,
- obszar 91- części działek o nr ew. 34, 35/2;

16) obręb **Wojcieszyn**:

**Załącznik do Uchwały nr 35** obejmuje:

- obszar 92- część działki nr ew.326;
- obszar 93- części działek o nr ew.360/3, 360/4;
- obszar 94- część działki nr ew.368;
- obszar 95- część działki nr ew.410/2;

**Załącznik do Uchwały nr 36** obejmuje:

- obszar 96 - działki o nr ew. 13/31, 13/30, części działek o nr ew. 17, 13/1, 11/1
- obszar 97 - działka nr ew. 12/3, część działki nr ew.12/5, działka nr ew.22/3;
- obszar 98- części działek o nr ew. 113/2, 114/2, 114/20,115/5;
- obszar 99 - działki o nr ew.149/15, 149/14, część działki nr ew.150/1;

**Załącznik do Uchwały nr 37** obejmuje:

- obszar 100- działki o nr ew.34/6, 34/5, 32/3, 32/4, 34/3, 34/4, 41;

17) obręb **Zalesie:**

**Załącznik do Uchwały nr 38** obejmuje:

- obszar 101 - część działki nr ew. 33/4 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 53/3);
- obszar 102 - część działki nr ew. 44;
- obszar 103 - część działki nr ew.4/5;
- obszar 104 - część działki nr ew.33/4 ( w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 33/3)

**Załącznik do Uchwały nr 39** obejmuje:

- obszar 105 - działki o nr ew.64/3, 75, części działek o nr ew.77, 66;
- obszar 106- części działek o nr ew.54/6, 54/8, 54/7 (w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu działki o nr ew.54/8 i 54/7 mają nr ew. 54/5);

18) obręb **Zielonki Parcele:**

**Załącznik do Uchwały nr 40** obejmuje:

- obszar 107 - część działki nr ew. 102/21;
- obszar 108 - część działki nr ew. 69/33;

**Załącznik do Uchwały nr 41** obejmuje:

- obszar 109- część działki nr ew.79;
- obszar 110 - części działek o nr ew. 82/2, 82/3;
- obszar 111- część działki nr ew.84/5;
- obszar 112 - część działki nr ew. 93/1;

19) obręb **Zielonki Wieś:**

**Załącznik do Uchwały nr 42** obejmuje:

- obszar 113 - część działki nr ew. 7;
- obszar 114 - części działek o nr ew. 22/2, 22/4;
- obszar 115 - część działki nr ew. 19/5 ( w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr ew. działki 19/2);

**Załącznik do Uchwały nr 43** obejmuje:

- obszar 116- część działki nr ew. 63/1.

**3. Integralnymi częściami niniejszej Uchwały są:**

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 :1 000 na Załącznikach do uchwały, o nr od 1 do nr 43,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu planu, stanowiące Załącznik nr 44 ;
- 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 45.

§ 2.1. Rysunek planu (Załączniki) odnoszą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszarów objętych planem.

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

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

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

- 1) linie podziału wewnętrznego;
- 2) granice gruntów zmeliorowanych.

§ 3.1. Ilekroć w tekście Uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 20°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku, lub budowli, w stosunku od linii rozgraniczających terenu lub granic działki budowlanej, wyznaczona linia nie dotyczy loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku do 1,0m, zewnętrznych elementów budynku takich jak : schody, podesty pochylnie, zadaszenia oraz urządzeń reklamowych;
- 3) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 4) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć teren na którym mogą być przekroczone dopuszczalne wartości natężenia pola elektroenergetycznego, określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej), a w odniesieniu do obiektów niekubaturowym musi zajmować co najmniej 60% powierzchni tego terenu (działki budowlanej);
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu, nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na tym terenie (działce budowlanej) a w odniesieniu do przeznaczenia obiektów o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni terenu (działki budowlanej);

- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, zawartych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 8) **strefie ochrony urbanistycznej** lub 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;
  - 9) **usługach lub zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć wolnostojące obiekty budowlane lub lokale użytkowe wbudowane w budynki o innej funkcji (mieszkalnej, gospodarczej, produkcyjnej) służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności usługi z zakresu handlu, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>, opieki zdrowotnej, turystyki i rekreacji, obiektów mieszkania zbiorowego, biur i administracji, w tym obsług pośrednictwa finansowego oraz telekomunikacji;
  - 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego użytkownik ma tytuł prawny a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **MR**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 4) teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **ZP/US**;
- 5) tereny leśne Kampinoskiego Parku Narodowego, oznaczone symbolem **ZL/ZN**;
- 6) tereny urządzeń wodnych, oznaczone symbolem **w**;
- 7) tereny gminnych dróg publicznych, oznaczone symbolem **KD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 2**

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

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

1) **nakaz:**

- a) stosowania na elewacjach budynków koloru białego, kolorów pastelowych, oraz zachowania naturalnej kolorystyki tradycyjnych materiałów okładzinowych;
- b) stosowania pokryć dachowych w odcieniach kolorów : czerwonego, brązowego, szarego, zielonego;
- c) sytuowania głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle w stosunku do osi drogi z której budynek jest obsługiwany- dopuszcza się odstępstwo od tego wymogu w granicach 5<sup>0</sup>;
- d) lokalizowania nowych budynków, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) **zakaz:**

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

3) **dopuszcza się:**

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

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

- 1) wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) dotyczących ustalonych planem gabarytów budynków;
- 3) dotyczących ustalonych planem wskaźników zagospodarowania działki budowlanej.

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

- dla budynków w ustaleniach szczegółowych;
- dla budowli 20m.

## **Rozdział 3**

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

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



- 1) w wymienionych poniżej obszarach, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody:
  - a) w **granicach strefy zwykłej** Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (**W.O.CH.K.**) położone są obszary o numerach: 12, 21, 23, 24, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 45, 46, 47, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 96, 97, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113 (północna część obszaru), 1126;
  - b) w **granicach strefy ochrony urbanistycznej** Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (**WOCHK**) położone są obszary o numerach: 13, 18, 22, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 43, 44, 113 (południowa część obszaru),
  - c) na dzień uchwalenia planu w granicach Obszarów, wymienionych w pkt.1) obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42 poz. 870;
- 2) w wymienionych poniżej obszarach, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody:
  - a) w **granicach otuliny** Kampinoskiego Parku Narodowego (**K.P.N.**) położone są Obszary o numerach: 8, 9, 13, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 1010, 111, 112, 113, 116;
  - b) na dzień uchwalenia planu w granicach Obszarów, wymienionych w pkt.2) obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 25 września 1997r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego, Dz. U. z 1997r. Nr 132 poz. 876 oraz ustalenia wynikające z Planu Ochrony lub „rocznych zadań ochronnych”;
- 3) na wszystkich obszarach, objętych granicami planu, **obowiązuje zakaz:**
  - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
  - b) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) na wszystkich obszarach, objętych granicami planu, **obowiązuje nakaz:**
  - a) odprowadzania i gromadzenia ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
  - b) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych na podłożu nieprzepuszczalnym i w miejscach osłoniętych;
  - c) ochrony sieci drenażowej i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- 5) na wszystkich obszarach objętych granicami planu **dopuszcza się:**
  - a) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości;
  - b) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej gromadzenie ścieków bytowych, produkcyjnych i hodowlanych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości;

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

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

- 1) dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolami **MR** i **MN**, obowiązują przepisy dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem **U**, obowiązują przepisy dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenu zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **ZP/US** obowiązują przepisy przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### **Rozdział 4**

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

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

- 1) oznaczony numerem ewidencyjnym AZP 56-64/44, zlokalizowany jest w granicach obrębu nr **5, (obręb Borzęcin Mały)**;
- 2) oznaczone numerami ewidencyjnymi AZP 56-65/4 i AZP 56-65/5, zlokalizowane są w granicach obrębu nr **13 (obręb Stare Babice)**.
- 2. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej – granice stref zgodne z rysunkiem planu;
  - 1) w granicach stref, o których mowa w ust. 2, teren na którym będą prowadzone roboty ziemne lub nastąpią zmiany charakteru dotychczasowego użytkowania, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, podlega ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **Rozdział 5**

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę:
  - a) zagrodową; tereny oznaczone symbolem **MR**- zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi podziału gruntów rolnych;
  - b) mieszkaniową jednorodzinną; tereny oznaczone symbolem **MN**:
    - 800m<sup>2</sup> pod zabudowę bliźniaczą ( jeden segment);
    - 1000 m<sup>2</sup> pod budynek wolnostojący;
  - c) usługową; tereny oznaczone symbolem **U** - 1000 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalne szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę:
  - a) zagrodową- tereny **MR**- 20 m;
  - b) mieszkaniową jednorodziną; tereny **MN** – 18m;
  - c) usługową; tereny **U** – 16m;
- 3) granice działki powstałej w wyniku scalenia i podziału powinny być wyznaczone pod kątem  $75^{\circ}$  -  $90^{\circ}$  w odniesieniu do linii rozgraniczających drogi z której działka jest obsługiwana.

## **Rozdział 6**

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

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

- o napięciu 110 kV o szerokości 19,0 m;
- o napięciu 220 kV o szerokości 25,0 m;
- o napięciu 400 kV o szerokości 40,0m

**2.** przy zagospodarowaniu pasów technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1) w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi linii;
- 3) drzew i krzewów gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

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

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

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

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

- 1) zakaz obowiązuje w granicach obszarów o numerach: 10, 11, 12, 13, 18, 21, 22, 23, 24, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 105, 106.

**§ 14.** W granicach obszarów objętych planem są wyznaczone strefy bezpieczeństwa od ropociągu naftowego Ø 250mm, zasięg strefy – 15m, liczone w obie strony od osi ropociągu;

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

**§ 15.** Na obszarach nr 8, 9, położonych w specjalnej strefie ochronnej terenu zamkniętego, obowiązuje zakaz wznoszenia budynków użyteczności publicznej w których może gromadzić się ponad 100 osób.

**§ 16.** Na obszarach objętych planem, położonych w strefie o mało korzystnych warunkach posadowienia obiektów budowlanych należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z występowanie gruntów o słabych właściwościach geotechnicznych oraz wysokiego poziomu zwierciadła wód gruntowych.

## **Rozdział 7**

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

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

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

3. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0m dla dróg wewnętrznych i dojazdów, obsługujących co najmniej 3 działki budowlane.

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

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

## **Rozdział 8**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o minimalnej średnicy 200mm z odprowadzeniem do gminnych oczyszczalni ścieków;
- b) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
- c) do czasu doprowadzenia do terenu objętego planem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych bezodpływowych zbiorników (szamb), sukcesywnie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;
- d) ścieki odprowadzane z obiektów produkcyjnych, składowych, hodowlanych nakazuje się poddać podczyszczeniu przed wprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi

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

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

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

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

**5) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej:**

- a) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowy nowych urządzeń sieci i obiektów telekomunikacyjnych według standardów przyjętych przez operatorów działających na terenie Gminy;

- 6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:**
- obsługa z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia znajdujące się poza terenami objętymi granicami planu; ,
  - zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o minimalnej średnicy 32 mm,
  - ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń,
  - dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło**-zaspokojenie potrzeb z indywidualnych systemów z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych- opalanych gazem, lekkimi olejami nisko siarkowymi, zasilanych elektrycznością oraz energią ze źródeł odnawialnych;
- 8) **w zakresie gospodarki odpadami:**
- zbieranie, usuwanie i unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami stałymi;
  - odpady roślinne należy kompostować na terenie własnym w sposób niepowodujący uciążliwości dla otoczenia lub przekazywać do wyznaczonej kompostowni.

## **Rozdział 9**

### **Postanowienia szczegółowe.**

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

**§ 21.1** Na obszarach objętych granicami planu, następujące elementy zagospodarowania ustala się jako zagospodarowanie uzupełniające, towarzyszące zagospodarowaniu wynikającemu z ustalonego planem przeznaczenia terenu:

- 1) obiekty infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup>;
- 2) obiekty nie wymagające uzyskania pozwolenia na budowę takie jak: dojścia i dojazdów do działek, budynków i obiektów, nie zadaszone powierzchnie składowe, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe;

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

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

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

**§ 23.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **MR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa zagrodowa przeznaczona do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej , zwierzęcej, oraz ogrodniczej i sadowniczej;
- a) w zespole budynków przeznaczonych do realizacji funkcji podstawowej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne dwu lokalowego, i lokalu mieszkalnego wbudowanego w pozostałe budynki przeznaczone do realizacji funkcji podstawowej;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) obiekty magazynowania , przetwórstwa i dystrybucji produktów rolniczych:
- b) pomieszczenia socjalne lub mieszkalne (agroturystyka) wbudowane w budynki o przeznaczeniu podstawowym pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tych pomieszczeń nie przekroczy 25% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym,
- c) parkingi, garaże, niezadaszone powierzchnie składowe,
- d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
  - 5m od linii rozgraniczających dróg gminnych - nie mniej niż 8m od krawędzi jezdni;
  - pozostałe według rysunku planu,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 1,0, minimalny 0,03,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 4) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi:
  - budynki mieszkalne – 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza;
  - budynki gospodarcze i produkcyjne – 1 kondygnacja nadziemna,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne – z dachem płaskimi 8 m, z dachem stromym 11,5m;
  - budynki gospodarcze– z dachem płaskim 6 m, z dachem stromym 8m;
  - budynki produkcyjne- z dachem płaskim 7m z dachem stromym 11,5m;
- 7) geometria dachów:
  - budynki mieszkalne – dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe;
  - budynki gospodarcze i produkcyjne – dachy płaskie, strome dwuspadowe, jednospadowe,
- 8) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki - 3000m<sup>2</sup>
  - a) dopuszcza się mniejszą powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej jeśli jest ona przeznaczona pod powiększenie terenu istniejącej zagrody, lub wielkość jej jest określona dla danego obszaru na rysunku planu;
- 9) minimalna szerokość frontu nowo tworzonej działki pod zabudowę zagrodową 20m;
- 10) kąt położenia granic działki – obowiązują ustalenia §10 pkt. 3);
- 11) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego- obowiązują ustalenia §6 ust.1;
- 12) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu- obowiązują ustalenia §7;
- 13) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 5;
- 14) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - obowiązują ustalenia Rozdziału 6
- 15) ilość miejsc do parkowania- obowiązują wskaźniki zamieszczone w §18;
- 16) w zakresie wyposażenia obszarów w infrastrukturę techniczną- obowiązują ustalenia Rozdziału 8.

### § 24.1. Dla obszarów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;

- a) na działce budowlanej (istniejącej lub nowo wydzielonej) dopuszcza się lokalizację jednego segmentu jedno lokalowego zabudowy bliźniaczej;
- b) zakaz realizacji zabudowy szeregowej;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** – wolnostojące budynki gospodarcze i garaże, lokale usługowe z zakresu handlu, rzemiosła, pielęgnacji zdrowia, wychowania przedszkolnego;
- a) lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny lub gospodarczy;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**
  - a) maksymalna ilość kondygnacji- 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza;
  - b) wysokość zabudowy- budynki z dachami płaskimi do 8,0 m, z dachami stromymi do 11,5 m,
  - c) geometria dachów- dachy płaskie oraz strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
  - d) zakaz różnicowania kolorystyki i materiałów pokrycia dachu na segmentach zabudowy bliźniaczej;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy gospodarczej:**
  - a) maksymalna ilość kondygnacji - 1 nadziemna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy- 6,0 m,
  - c) geometria dachów- dachy płaskie lub strome jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o nachyleniu połaci do 60°,
  - d) kolorystyka elewacji i rodzaj materiału pokrycia dachu ujednolicone z zastosowanymi na budynku mieszkalnym;
- 5) **parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodną z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem że na sąsiedniej działce, bezpośrednio przy jej granicy, jest usytuowany budynek o podobnej funkcji i gabarytach;
  - d) maksymalna intensywność zabudowy 0,5, minimalna 0,05;
  - e) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki;
  - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,25;
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>;
    - dla obszaru nr 7 (działka o nr ew. 82) - 400 m<sup>2</sup>;
    - dla obszaru nr 50 (działka o nr ew. 5/1) -700 m<sup>2</sup>;
  - h) minimalna szerokość frontu nowo tworzonej działki- 18m;
- 6) kąt położenia granic działki – obowiązują ustalenia §10 pkt. 3);
- 7) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego- obowiązują ustalenia §6 ust.1;
- 8) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu- obowiązują ustalenia §7;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 5;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu- obowiązują ustalenia Rozdziału 6;
- 11) ilość miejsc do parkowania- obowiązują wskaźniki zamieszczone w § 18;
- 12) w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną- obowiązują ustalenia - obowiązują ustalenia Rozdziału 8;



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

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jedno lub dwu lokalowa, zabudowa zagrodowa, wolnostojące obiekty usługowe handlu, rzemiosła, opieki zdrowotnej, agroturystyki, wychowania przedszkolnego;
- 3) **wyklucza się lokalizacje:**
  - a) zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze 48, na działce nr ew. 96/1(obręb Koczargi Stare);
  - c) usług związanych ze zbieraniem, przeróbką i magazynowaniem surowców wtórnych;
  - d) warsztatów napraw pojazdów mechanicznych i stacji paliw;
  - e) obiektów tymczasowych;
- 4). **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej:**
  - a) maksymalna ilość kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy- budynki z dachem płaskim 8,0 m, z dachem stromym 12m;
  - c) geometria dachów- dachy płaskie lub strome jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
  - d) zakaz różnicowania kolorystyki elewacji i materiałów pokrycia dachu na budynkach stanowiących zespół zabudowy usługowej;
- 5) **parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,2, minimalna 0,05;
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 40% powierzchni działki
  - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) kąt położenia granic działki – obowiązują ustalenia §10,pkt. 3;
  - 7) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego- obowiązują ustalenia §6 ust.1;
  - 6) ochrona środowiska ,przyrody i krajobrazu- obowiązują ustalenia §7;
  - 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 5;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu- obowiązują zawarte w Rozdziale 6;
  - 10) ilość miejsc do parkowania- obowiązują wskaźniki zamieszczone w §18;
  - 11) w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną- obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 8.

§ 26.1 Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP/US** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** –teren zieleni urządzonej, sportu i wypoczynku;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** –ciągi spacerowe, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury ogrodowej związane z funkcją usługową, gospodarczą (ochrona,) dekoracyjną, urządzenia sportowe, - boiska, siłownie zewnętrzne, place zabaw dla dzieci, obsługi terenu, sezonowe obiekty gastronomiczne;
- 3). **parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) **wyklucza się:**

- lokalizację wszystkich form zabudowy mieszkaniowej;
  - betonowe nawierzchnie utwardzone ciągów komunikacyjnych,
  - lokalizację obiektów tymczasowych i prowizorycznych;
  - lokalizację obiektów kubaturowych;
  - lokalizację reklam nie związanych z funkcją terenu;
- b) nakazuje się oświetlenie terenu, wyposażenie w obiekty sanitarne, pojemniki na gromadzenie śmieci;
  - c) dopuszcza się ogrodzenie terenu (częściowe lub całkowite) z wykluczeniem zastosowania podmurówki powyżej poziomu gruntu, oraz prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia 160cm;
  - d) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni terenu;
- 4) kąt położenia ogrodzenia terenu – obowiązują ustalenia §10 pkt. 3;
  - 5) ochrona środowiska ,przyrody i krajobrazu- obowiązują ustalenia §6 ust.1);
  - 6) ilość miejsc do parkowania- obowiązują wskaźniki zamieszczone w §18;
  - 7) w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną - obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 8;

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - tereny Leśne Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) zagospodarowanie zgodne z celami ochrony przyrody – zgodne z planem ochrony lub zadaniami ochronnymi.

**§28.** Dla terenów oznaczonych symbolem **W** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - budowa dojazdów i dojazdów do obszarów objętych planem i obiektów w ich granicach zlokalizowanych;
- 3) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu- obowiązują ustalenia §8.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – obsługa komunikacyjna obszarów, objętych granicami planu, poprzez powiązanie z układem gminnych dróg publicznych;
  - a) na rysunku planu wyznaczono tereny, oznaczone symbolem **KD**, przewidziane pod modernizację istniejących lub realizację projektowanych gminnych dróg publicznych;
  - b) usytuowanie i szerokości terenów przeznaczonych pod regulację linii rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD**, zgodne z rysunkiem planu
- 2) dla istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**, a także nie wydzielonych na rysunku planu, ustala się następujące szerokości linii rozgraniczających: 6m, 8m i 9m;
- 3) na terenach objętych granicami planu **dopuszcza się** wydzielenie ciągów pieszych, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m.

## **Rozdział 10**

### **Postanowienia końcowe**

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MR w wysokości 10 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN, U w wysokości 10 %;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem W, KD, KDW, w wysokości 0%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Henryk Kuncewicz**

## **Uzasadnienie**

**do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
na różnych obszarach gminy Stare Babice.**

Przewodniczący Rady Gminy

**Henryk Kuncewicz**