

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY STARE BABICE**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Stare Babice "Warszawska - Mizikowskiego"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami) 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 późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XVII/161/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice "Warszawska - Mizikowskiego", po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienionego Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r., uchwała się, co następuje:

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

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Blizne Jasińskiego, zwany dalej „planem”.

2. Granica obszaru objętego planem przebiega w następujący sposób: od punktu w północno-zachodnim narożniku dz. nr ew. 704 granica biegnie na wschód północnym brzegiem dz. nr ew. 704 (pas drogowy ulicy Warszawskiej) do punktu w południowo-wschodnim narożniku dz. nr ew. 422, skręca na północny wschód do punktu w północno-wschodni narożnik dz. nr ew. 421, potem kieruje się na północny zachód, (południowa granica dz. ew. nr 400), do granicy wsi Stare Babice do punktu położonego na przedłużeniu południowej granicy dz. ew. nr 400 do zachodniej granicy dz. ew. nr 286) i wraca na południe do punktu początkowego zachodnią granicą wsi Stare Babice oraz zachodnią granicą dz. ew. nr 286 (pas drogowy ulicy Osiedlowej).

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

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 4) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 5) granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) wymiarowania;
- 7) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

- 1) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci poniżej 20°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
  - a) nowo budowanego budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, zadaszeń dojsć do budynków,
  - b) nowo budowanej budowli za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i tablic reklamowych;
- 3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

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

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

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) stosowania na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) stosowanie w pokryciu dachów kolorów: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;
- 3) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 8 planu.

## **Rozdział 3**

### **Ochrona przyrody, środowiska i krajobrazu**

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

§ 10. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 12. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu

dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem:

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

#### **Rozdział 4**

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

§ 13. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki dla terenów MN1 i MU na 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MN1 i MU na 16 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

#### **Rozdział 5**

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

§ 14. 1. Ustala się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 7,5 m, licząc od osi linii, wyznaczony na rysunku planu, w którym 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 tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. Przy zagospodarowaniu pasa, o którym mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w w/w ustępie należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 6**

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

§ 15. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny dróg publicznych klasy D oznaczone symbolami KDD.

§ 16. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Osiedlową i ul. Mizikowskiego, których fragmenty objęte planem oznaczone są odpowiednio symbolem KDD1 i KDD2 oraz poprzez drogę wojewódzką nr 580 znajdującą się poza planem w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 17. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość na 5,0 m.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkaniowy;
  - 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

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

§ 19. 1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.

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

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

§ 21. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej 110 mm,
  - c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
  - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN, z

- uwzględnieniem lit. c,
- b) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
  - 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii;
  - 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

## **Rozdział 8**

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

#### § 22. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, (za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych),
- dróg wewnętrznych;
- dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,

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

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

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

#### § 24. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2. ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolno stojące;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego;
  - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej;
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

- d) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
  - e) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
  - f) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
  - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
  - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
  - f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 70%,
  - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. H, maksymalnie na 0,3,
  - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 800 m<sup>2</sup>.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolem MU1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego;
  - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej;
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
  - d) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
  - e) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
  - f) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
  - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy

granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,

- d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,
- e) minimalną intensywność zabudowy na 0,07,
- f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 40%,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. H, maksymalnie na 0,4,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 800 m<sup>2</sup>.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolem KDD1 (ul. Osiedlowa) i KDD2 (ul. Mizikowskiego) ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KDD1, fragmentu drogi objętego planem, zmienna od 4,5 m do 6,9 m,
  - b) dla terenu KDD2, fragmentu drogi objętego planem, na 6,0 m.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 8,0 m.

## **Rozdział 9**

### **Przepisy końcowe**

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MU w wysokości 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem KDD, KDW w wysokości 0%.

§ 30. 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.