

UCHWAŁA NR XLV/491/2022
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia 5 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice, Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, w Gminie Stare Babice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice i z Uchwałą Nr XXXVIII/397/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice – część II, oraz Uchwałą Nr XIV/136/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie łącznego wykonania Uchwał Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. oraz Nr XXXVIII/397/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 lutego 2018 r., Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice, Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, w Gminie Stare Babice**, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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. i Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r.

2. Granice obszarów objętych planem wyznaczają:

- 1) dla obszaru Nr 4 i obszaru Nr 12 położonych w obrębie Stare Babice w rejonie ulicy Wypoczynkowej (stanowi załącznik nr 1 do Uchwały):
 - a) od północy - północna granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 643/2, 643/3, 643/4 i 643/19,
 - b) od wschodu – zachodnia granica pasa drogowego ulicy gen. W. Sikorskiego do południowo - wschodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 643/15,
 - c) od południa – południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 643/15,
 - d) od zachodu – zachodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 643/2, 643/8 wraz z przedłużeniem do północnej granicy działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 643/15, a następnie północną i zachodnią granicą działki o numerze ewidencyjnym 643/15 do jej południowo - zachodniego narożnika;
- 2) dla obszaru Nr 2 położonego w obrębie Babice Nowe w rejonie ulicy Hubala Dobrzańskiego (stanowi załącznik nr 1 do Uchwały):
 - a) od północy – południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 52/1,
 - b) od wschodu – linia prosta biegnąca od południowej granicy działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 52/1 od punktu położonego 14 m od jej południowo -

- wschodniego narożnika przez południowo - zachodnią granicę działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 55/5 do północno - zachodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 57/33,
- c) od południa - południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 52/3 wraz z jej przedłużeniem do południowo-zachodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 55/6, dalej południową granicą tej działki i działki o numerze ewidencyjnym 57/31 do północno - wschodniego narożnika działki o numerze ewidencyjnym 57/32,
 - d) od zachodu - zachodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 52/3;
- 3) dla obszaru Nr 8 położonego w obrębie Babice Nowe w rejonie drogi wojewódzkiej nr 580 - ulicy Warszawskiej (stanowi załącznik nr 1 do Uchwały):
- a) od północy – południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 82,
 - b) od wschodu – wschodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 83/10,
 - c) od południa – południowa granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 83/14, 83/10, 83/16,
 - d) od zachodu - zachodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 83/14;
- 4) dla obszaru Nr 13 położonego w obrębie Babice Nowe w rejonie ulicy Ożarowskiej (stanowi załącznik nr 1 do Uchwały):
- a) od północy – północna granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 62/8, 62/15,
 - b) od wschodu – wschodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 62/15, 62/17,
 - c) od południa - południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 62/17,
 - d) od zachodu – zachodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 62/8, 62/17;
- 5) dla obszaru Nr 7 położonego w obrębie Koczargi Nowe w rejonie ulicy Bugaj (stanowi załącznik nr 2 do Uchwały):
- a) od północy – północna granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 131,
 - b) od wschodu – wschodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 131, 132,
 - c) od południa - południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 132,
 - d) od zachodu – wschodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 116 – pasa drogowego ulicy Bugaj;
- 6) dla obszaru Nr 10 położonego w obrębie Borzęcin Mały w rejonie drogi wojewódzkiej nr 580 - ulicy Warszawskiej (stanowi załącznik nr 3 do Uchwały):
- a) od południa - południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 34/4 położonej w obrębie Borzęcin Mały,
 - b) od wschodu - wschodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 34/4 do punktu położonego w odległości 180 m od południowo – wschodniego narożnika tej działki,
 - c) od zachodu – zachodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 34/4 do punktu położonego w południowej granicy działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 33/4, dalej zachodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 33/4 do punktu położonego w odległości 55 m od

południowo – zachodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 33/4,

- d) od północy – od punktu położonego w odległości 55 m od południowo – zachodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 33/4 do punktu położonego w odległości 180 m od południowo – wschodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 34/4;
- 7) dla obszaru Nr 9 położonego w obrębie Borzęcin Duży w rejonie ulicy Kosmowskiej (stanowi załącznik nr 3 do Uchwały):
 - a) od północy - północna granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 492/11, 493/11,
 - b) od zachodu – zachodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 492/11, 492/12,
 - c) od południa – północna granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 492/13, 493/13 – pasa drogowego ulicy Kosmowskiej,
 - d) od wschodu - wschodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 493/12, 493/11;
- 8) dla obszaru Nr 11 położonego w obrębie Borzęcin Duży w rejonie drogi gminnej – działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 1000 (stanowi załącznik nr 3 do Uchwały):
 - a) od południa – północna granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 1000,
 - b) od wschodu - wschodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 1099, 1100,
 - c) od północy - północna granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 1099,
 - d) od zachodu – zachodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 1099, 1010.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załączniki graficzne zwane dalej „rysunkiem planu” zatytułowane:
 - a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych w gminie Stare Babice. Obręby Stare Babice i Babice Nowe – załącznik nr 1,
 - b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych w gminie Stare Babice. Obręb Koczargi Nowe – załącznik nr 2,
 - c) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych w gminie Stare Babice. Obręby Borzęcin Duży i Borzęcin Mały – załącznik nr 3.

4. Pozostałe załączniki stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice 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 – załącznik nr 5;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 6.

§ 2. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach, stropodachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni głównie zimozielonej, o zwartej strukturze, kształtowane w formie trzech pasów, piętrowo (zieleń niska, średnia i wysoka).

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.MN1/U2, 3.MN1/U2;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 3.MN2;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1U1, 1.1U2, 1.2U2, 1.3U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1U2, 3.2U2;
- 4) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.K;
- 5) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.ZC;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.ZP;
- 7) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem: 2.R;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: 2.WS;
- 9) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.KDZ,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.KDD,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1KDW, 1.2KDW, 1.3KDW, 3.KDW.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników;

- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości i liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 5) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie brązu, zieleni, szarości i beżu, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 7) zasady stosowania kolorystyki budynków dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 8) kolorystykę dachów stromych: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.2U2, 1.3U2, 2.U2, 3.1U2, 3.MN1/U2 wyłącznie w zakresie:
 - a) zabudowy magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.1U2, 3.MN1/U2, 2.U2,
 - b) obiektów sportowych, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - d) inwestycji celu publicznego,
 - e) stacji paliw na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.3U2;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich składowaniem, przeładunkiem, oraz ze zbieraniem odpadów z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) zakaz lokalizacji usług selektywnej zbiórki odpadów, składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów w miejscu ich wytworzenia;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3.MN2, oraz teren 1.MN1/U2 – kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie przepisami odrębnymi,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem 3.MN1/U2 – kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1U1 kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych w zakresie oddziaływania istniejących dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych (części stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 56-65/3), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu;
- 2) na obszarze w/w strefy obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. W zakresie 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 województw ustala się:

- 1) dla terenów położonych w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów położonych w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) nakaz ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka warszawska (część centralna) poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 23 pkt 6 i 7 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 4) w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarzy 50m i 150m, nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1. Nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dla scalania i podziału nieruchomości, przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się następujące zasady i warunki:
 - 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenu 3.MN2:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 750 m²,
- b) dla terenu 1.MN1/U2:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 800 m²,
- c) dla terenu 3.MN1/U2 – 800 m²,
- d) dla terenów 1.1U1, 1.1U2, 1.2U2, 1.3U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1U2, 3.2U2 – 1000 m²,
- e) dla terenu 1.ZP – 4000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 60° do 120°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w granicach zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa Babice, nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym także sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska i przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach powierzchni ograniczających zabudowę nakaz zachowania środków ochrony przed zakłóceniami w ich działaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu drenarskiego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m w przypadku dachów stromych i 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków – dachy strome wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem lit. b, lub dachy płaskie,

- b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 11° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 750 m²;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) 2 stanowisk postojowych na 60 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 10) obsługę komunikacyjną: z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDW w powiązaniu z drogą gminną położoną poza obszarem planu.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.MN1/U2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku usługowego wolnostojącego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym o maksymalnej powierzchni 100 m²;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - b) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, myjni samochodowej,
 - c) stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - d) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - e) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - f) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w przypadku lokalizacji wyłącznie budynków usługowych nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji dojazdów;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,1;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 11) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
- 12) geometrię dachów budynków: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;

- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 800 m²;
- 14) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach lub budynkach garażowo-gospodarczych, co najmniej:
- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f i g,
 - c) 2 stanowisk postojowych na obiekt handlowy, lokal usługowy,
 - d) 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumenckich w lokalach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk postojowych na obiekt przedszkolny i 10 na obiekt szkolny,
 - f) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych,
 - g) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług zdrowia, ale nie mniej niż 2 stanowiska na gabinet;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3.MN1/U2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) lokalizację wolnostojących budynków usługowych, które mogą stanowić nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych związanych z prowadzoną działalnością usługową;
- 5) dopuszczenie modernizacji budynków istniejących związanych z prowadzoną działalnością usługową;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,5;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;

- 11) geometrię dachów budynków: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach lub budynkach garażowo-gospodarczych, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 2 stanowisk postojowych na obiekt handlowy, lokal usługowy,
 - d) 3 stanowisk postojowych na budynek magazynowy;
- 14) obsługę komunikacyjną – z terenu drogi wojewódzkiej nr 580, ulicy Warszawskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 14. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1U1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych związanych z oświatą;
- 2) dopuszczenie budowli i urządzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich;
- 9) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, co najmniej:
 - a) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 5 stanowisk postojowych na obiekt przedszkolny i 10 na obiekt szkolny;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wojewódzkiej nr 898 klasy zbiorczej, ulicy gen. Wł. Sikorskiego, zlokalizowanego poza obszarem planu lub z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.2KDW.

§ 15. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1U2, 1.2U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1U2, 3.2U2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dla terenu 1.1U2 zakaz lokalizacji:
 - a) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - b) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, myjni samochodowej,

- c) stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - d) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - e) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - f) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.U2, 3.1U2 dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych związanych z prowadzoną działalnością usługową;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.U2 dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji jednego mieszkania w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
 - 8) na terenie 3.1U2 dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 9) na terenie 1.1U2 nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji dojazdów;
 - 10) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenu 1.2U2 – 50%,
 - b) dla terenów 1.1U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1U2, 3.2U2 – 45%;
 - 11) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,5;
 - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1.2U2 – 20%,
 - b) dla terenów 1.1U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1U2, 3.2U2 – 40%;
 - 13) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
 - 14) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
 - 15) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - c) 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - d) 1 stanowiska postojowego na 200 m² powierzchni użytkowej budynków magazynowych;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
 - 17) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1.1U2 – z terenu dróg wewnętrznych 1.2KDW, 1.3KDW oraz drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dla terenu 1.2U2 – z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, ulicy Hubala Dobrzańskiego, zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez teren drogi wewnętrznej 1.1KDW,
 - c) dla terenu 1.4U2 – z drogi gminnej klasy dojazdowej ul. Ożarowskiej lub na dotychczasowych zasadach z drogi gminnej klasy lokalnej ul. Wieruchowskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu,

- d) dla terenu 2.U2 – z drogi gminnej klasy dojazdowej – ulicy Bugaj zlokalizowanej poza obszarem planu,
- e) dla terenu 3.1U2 – z terenu drogi wojewódzkiej nr 580, poprzez teren 3.MN1/U2,
- f) dla terenu 3.2U2 – z terenu drogi powiatowej nr 4123W - ulicy Kosmowskiej, oraz ulicy Rycerskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.3U2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji paliw płynnych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 1,25;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 9) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 12) obsługę komunikacyjną: z terenu drogi wojewódzkiej nr 580 klasy głównej, ulicy Warszawskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 17. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.K**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie kanalizacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu na dotychczasowych zasadach.

§ 18. Dla terenu cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z funkcjonowaniem cmentarza;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;

- 4) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, ulicy Hubala Dobrzańskiego, zlokalizowanej poza obszarem planu, na dotychczasowych zasadach.

§ 19. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej i naturalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych usługowych wyłącznie w zakresie usług wystawienniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m²;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,03;
- 5) dachy płaskie;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 7,5 m;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD i terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.2KDW.

§ 20. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.R**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – grunty rolne;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji budowli służących działalności rolniczej.

§ 21. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.WS**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania - rowy;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem, urządzeń wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów.

§ 22. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDZ:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu

symbolem: 1.KDD:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1KDW, 1.2KDW, 1.3KDW, 3.KDW:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 1.1KDW – zmienna od 5,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 1.2KDW – zmienna od 11,0 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 1.3KDW – zmienna od 5,0 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 3.KDW – od 6,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych 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;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej - 110 mm,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej - 200 mm;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, do zbiorników retencyjnych lub do rowów melioracyjnych i innych odbiorników lub zagospodarowanie na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV i niskiego

- napięcia nN, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i informatycznej dopuszczenie lokalizacji infrastruktury i przyłączy telekomunikacyjnych z dostępem z dróg publicznych o maksymalnej wysokości 15,0 m;
- 12) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 25. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

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

UZASADNIENIE
do Uchwały nr XLVI/ 491 /2022
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 5 maja 2022 r.

Wójt Gminy Stare Babice przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w gminie Stare Babice (zwanego dalej „planem”) na podstawie Uchwały Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice oraz Uchwały Nr XXXVIII/397/18 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice – część II.

Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/136/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie łącznego wykonania Uchwał Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. oraz Nr XXXVIII/397/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 lutego 2018 r. określono warunki dalszego procedowania ww. uchwał jako jednego planu miejscowego, z dopuszczeniem jego sporządzenia i uchwalenia w trzech częściach odrębnymi uchwałami. Do każdej z tych części zostały przyporządkowane konkretne obszary z ww. uchwał. Do granic obszaru objętego planem należą następujące obszary: Nr 2, Nr 4, Nr 7, Nr 8, Nr 9, Nr 10, Nr 11, Nr 12 i Nr 13.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w prasie miejscowej i na stronie internetowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Stare Babice określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Wójt zawiadomił, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) Wójt wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ożarowie Mazowieckim.

Ze względu na uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, które wprowadzało nowe ustalenia dla przedmiotowego terenu Wójt ponownie ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w prasie miejscowej i na stronie internetowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Stare Babice określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponownie zawiadomił również o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono wstępny projekt planu, który, ze względu na charakter inwestycji poddany został konsultacjom społecznym, w oparciu o które sporządzono projekt planu gotowy do przesłania do opinii i uzgodnień stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad zagospodarowania terenów, a także dostosowanie wskaźników zagospodarowania do terenów sąsiednich uwzględniając przy tym ustalenia studium;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w projekcie wskazano strefy ochronne od cmentarzy, pozostawiono jako otwarte rowy stanowiące element gminnego systemu odprowadzania wód, zachowano tereny zieleni urządzonej;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - ze względu na występowanie części stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 56-65/3 w projekcie planu ustalono ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez stworzenie projektu uwzględniającego istniejące zagospodarowanie terenu; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu;
- 6) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko a także poprzez dodatkowe konsultacje społeczne, które umożliwiły złożenie uwag do wstępnie opracowanego projektu planu;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności,
 - poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów oraz uwzględnienie istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych. Sporządzona została również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Uwzględniając powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania posiada dostęp do dróg publicznych, obsługa komunikacyjna projektowanych terenów realizowana będzie także poprzez istniejące i projektowane drogi, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu kołowego, pieszego i rowerowego oraz komunikacji publicznej. Obsługę terenu 3.1U2 poprowadzono przez teren 3.MN1/U2 ze względu na to, że cały analizowany obszar należy do jednego właściciela, a konieczność wydzielenia odrębnej jednostki wynika z położenia terenu 3.1U2 w granicach obszaru chronionego krajobrazu, dla którego ustalenia studium wskazują bardziej rygorystyczne parametry zagospodarowania terenu.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Załącznik nr 6, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Plan zgodny jest z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2, została podjęta przez Radę Gminy Stare Babice - Uchwała Nr XX/191/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Stare Babice.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07 stycznia 2021 r. do 01 lutego 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Babice. W dniu 20 stycznia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 lutego 2021 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 pism zawierających uwagi. Cześć z nich została uwzględniona przez Wójta Gminy Stare Babice.

Po wprowadzeniu zmian projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 maja 2021 r. do 16 czerwca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Babice. W dniu 09 czerwca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 czerwca 2021 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo zawierające uwagi. Uwagi zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Stare Babice.

Po wprowadzeniu zmian projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06 września 2021 r. do 30 września 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Babice. W dniu 16 września 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 października 2021 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Stare Babice.

W związku z przeprowadzeniem wyżej opisanej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.

Rozstrzygnięciem Nadzorczym z dnia 29 grudnia 2021 r. (Znak sprawy: WNP-I.4131.324.2021.AK) Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność przyjętej uchwały w zakresie części ustaleń planu.

Po wprowadzeniu zmian projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lutego 2022 r. do 17 marca 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Babice. W dniu 07 marca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 01 kwietnia 2022 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z przeprowadzeniem wyżej opisanej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.