

UCHWAŁA
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747), w związku z art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, 1688.) na podstawie uchwały Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin oraz uchwały Nr XVIII/174/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. zmieniającej uchwałę Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. zmienionego uchwałą nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r. Rada Gminy Stare Babice uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 2” zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”, obejmujący część wsi Borzęcin Duży, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

1. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami obowiązujących ustaleń planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) wymiarowanie;
 - 4) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych: tereny zmeliorowane/~~z~~drenowane.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust.1, ze względu na występujące uwarunkowania, w planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie ustala się krajobrazów priorytetowych.

§ 4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
 - 1) **liniach rozgraniczających dróg** – należy przez to rozumieć - granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 2) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych; na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady

Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);

- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział tej powierzchni w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na budowlach nadziemnych i podziemnych;
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;
 - 5) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
 - 6) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów.
2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

§ 5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
 - 2) tereny rowów – oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
 - 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są: teren drogi publicznej klasy lokalnej **1KDL** i tereny rowów **1WR i 2WR**.
3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego, z określeniem ich linii rozgraniczających, jako granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wyznacza się: teren drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** oraz tereny rowów **WR**.

§ 7.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu, ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej (granicach pasa drogowego) z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z zagospodarowaniem terenu, w tym również zmiany przekrojów przewodów istniejących,
 - c) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego i sukcesywnie rozbudowywanego wodociągu z gminnej sieci wodociągowej poza obszarem planu o minimalnej średnicy 110 mm, zasilanego z ujęcia lokalnego poza obszarem planu,
 - b) z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla potrzeb gospodarki rolnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych: nie określa się;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych drogi o trwałej nawierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i ochrony środowiska;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15 kV „Babice” poza obszarem planu liniami napowietrznymi i kablowymi,
 - b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających drogi,
 - c) dopuszczenie przebudowy, wymiany istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury elektroenergetycznej 15 kV – 15 m;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego dopuszcza się realizację sieci gazowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej;
- 7) w zakresie telekomunikacji, ustala się:
 - a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz zmiany przebiegu sieci istniejącej;
 - b) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: nie określa się;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych, ustala się:
 - a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w tym dotyczących zasad segregacji,
 - b) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

§ 8.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem poprzez wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (granicami pasów drogowych) część drogi gminnej ulicy Królowej Marysieńki oznaczonej symbolem 1KDL;
 - 2) dopuszcza się obsługę z ul. Warszawskiej (poza granicami planu) z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 3) dopuszcza się realizację dojazdów o minimalnej szerokości 5 m.

2. Nie ustala się realizacji miejsc do parkowania.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R i 2R ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny rolnicze,
- b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, rowy odwadniające, zbiorniki wodne służące do retencjonowania wód opadowych;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody:

- a) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem: obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także określonego w planie przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego,
- c) w obejmujących obszar planu granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, nakaz ochrony wód podziemnych poprzez zachowanie przepisów odrębnych,
- d) w obejmującej obszar planu otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakazuje się zabudowy z wyłączeniem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
- b) zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury,
- c) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,
 - zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do otwartych rowów melioracyjnych 1WR i 2WR bliżej niż 1,5 m od ich linii rozgraniczających,
 - ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu na działce budowlanej, za wyjątkiem: bram i furtek,
 - nakazuje się ogrodzenia ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziomu terenu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyjątkiem elementów słupów i cokołów;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m,
- c) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

5) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) w oznaczonych na rysunku planu terenach zmeliorowanych/zdrenowanych: ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego,
- b) na terenie **2R** w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się:
 - dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyznaczona na rysunku planu granica pasa technologicznego od osi linii o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - w pasie tym zakazuje się sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 m, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi;
- 7) **zasady obsługi infrastruktury technicznej:** ustalenia odpowiednio według §7;
- 8) **obsługa komunikacyjna, odpowiednio:**
 - a) z przyległej drogi publicznej ul. Królowej Marysieńki drogi 1KDL,
 - b) dopuszcza się obsługę z ul. Warszawskiej, poza obszarem planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0 %.

§ 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WR i 2WR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) podstawowe: rowy melioracyjne,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne, sieci lub obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) **zasady ochrony środowiska, przyrody, ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się kształtowanie brzegów i pogłębianie rowów,
 - b) ustala się zachowanie rowów WR (rów 1WR w ewidencji jako - rów nr 1/11/1/12 i rów 2WR w ewidencji jako rów nr O-11/1, jako otwartych, dopuszczając skanalizowanie pod dojazdami, przepustami lub mostkami dla połączenia części działek lub terenów,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2,5 m,
 - e) zakazuje się realizacji ogrodzeń wzdłuż i w poprzek rowów, sytuowania obiektów małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych,
 - f) ustala się zachowanie rowów w granicach ustalonych na rysunku planu i w stanie zapewniającym swobodny spływ wód, z wyjątkiem sytuacji związanej z koniecznością realizacji urządzeń wodnych, mostków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Wodnego;

- 3) **obsługa komunikacyjna, odpowiednio:** z przyległych dróg publicznych lub poprzez przyległe tereny;
- 4) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:** ustalenia odpowiednio zgodnie z § 7;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się;
- 6) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0 %.

§ 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, w tym linia elektroenergetyczna 15 kV, rowy oraz urządzenia związane z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych - przepusty, mosty;
- 2) **zasady ochrony środowiska, przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) zakazuje się sytuowania obiektów małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej,
 - b) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi,
 - ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu, za wyjątkiem: bram i furtek,
 - nakazuje się ogrodzenia ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziomu terenu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
 - c) ustala się północną linię rozgraniczającą drogi 1KDL, część ul. Królowej Marysienki,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu zmienna od 4,4 m do 3,9 m,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - f) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi, w tym jej dostępność, winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy lokalnej,
 - g) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
 - h) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1 % powierzchni działki budowlanej,
 - i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m;
- 3) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:** ustalenia odpowiednio zgodnie z § 7;
- 4) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0 %.

Rozdział 3
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29 sierpnia 2011 r. poz. 4944.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

§ 14.

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