Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Szuba
dnia 5 lipca 2023 r.

UCHWAŁA NR LX/658/2023
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 29 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice

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 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Uchwały Nr XV/152/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice; Uchwały Nr XVIII/176/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/152/19 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice; Uchwały Nr XXXVIII/409/2021 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 października 2021 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/152/19 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice, Uchwały Nr XLII/457/2022 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/152/19 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice oraz Uchwały Nr LII/551/2022 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 października 2022 r. zmieniającej uchwałę Nr XV/152/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice, 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. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice – zwanego dalej „planem”.

2. Granice obszarów objętych planem wyznaczają:

1) we wsi Babice Nowe:

a) dla obszaru nr 1 – zewnętrzne granice działek geodezyjnych o nr ew. 6/3, 703/11 – załącznik nr 1 do uchwały,

b) dla obszaru nr 3 – zewnętrzne granice działek geodezyjnych o nr ew. 256/1, 256/2, 256/3 – załącznik nr 1 do uchwały;

2) dla obszaru nr 4 we wsi Blizne Jasińskiego – granice części działek geodezyjnych o nr ew. 52/6 (dawny nr działki 52/4) i 261/72 (dawny nr działki 261/37), zgodnie ze współrzędnymi wierzchołków – załącznik nr 2 do uchwały;

X	Y
5790069.32771282	7491139.22661251
5790054.23166469	7491189.26300599
5790047.41514837	7491192.38412151
5789988.81308318	7491175.8796626
5790004.49	7491120.9

3) we wsi Borzęcin Duży:

a) dla obszaru nr 7 – granice części działek geodezyjnych nr ew. 513/2, 514/4, 515/2, zgodnie ze współrzędnymi wierzchołków – załącznik nr 3 do uchwały,

X	Y
5791514.91223849	7480733.21253633
5791624.05376553	7480754.56393647
5791616.35905667	7480805.47808881
5791485.24276085	7480779.729686
5791490.31716343	7480753.61087614
5791509.84815834	7480757.47702848

b) dla obszaru nr 8 – zewnętrzne granice części działki geodezyjnej nr ew. 46/6, zgodnie ze współrzędnymi wierzchołków – załącznik nr 3 do uchwały,

X	Y
5792174.74	7480940.52
5792212.98977092	7480947.94913538
5792207.47425327	7480976.31687149
5792167.16	7480968.45

c) dla obszaru nr 9 – granice działek geodezyjnych nr ew. 215/2 oraz części działki geodezyjnej nr ew. 215/3, zgodnie ze współrzędnymi wierzchołków – załącznik nr 3 do uchwały,

X	Y
5790681.27	7480628.63
5790684.32	7480649.86
5790486.38595649	7480643.69908705
5790486.2724895	7480622.04797736

d) dla obszaru nr 10 – granice działek geodezyjnych nr ew. 167/2 oraz części działki geodezyjnej nr ew. 167/8, zgodnie ze współrzędnymi wierzchołków – załącznik nr 3 do uchwały,

X	Y
5792323.81	7482192.87
5792407.96	7482209.58
5792401.16	7482243.8
5792481.75	7482259.66
5792489.33	7482257.08
5792487.67446552	7482266.23668762
5792316.01569913	7482232.13487456

e) dla obszaru nr 11 – granice części działki geodezyjnej nr ew. 605/11 (dawny nr działki 605/8), zgodnie ze współrzędnymi wierzchołków – załącznik nr 3 do uchwały;

X	Y
5791921.1691995	7481867.13054186
5791914.97990095	7481899.319981
5791863.45853937	7481889.43324351
5791869.64130484	7481857.24170856

4) dla obszaru nr 12 we wsi Janów – zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 103/32 – załącznik nr 4 do uchwały;

5) we wsi Koczargi Nowe:

a) dla obszaru nr 13 – zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 106/11 – załącznik nr 5 do uchwały,

b) dla obszaru nr 14 – zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 141/1 – załącznik nr 5 do uchwały,

c) dla obszaru nr 15 – zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 137/1 – załącznik nr 5 do uchwały;

6) dla obszaru nr 16 we wsi Kwirynów – zewnętrzne granice działek geodezyjnych o nr ew. 286 i 287– załącznik nr 4 do uchwały;

7) dla obszaru nr 17 we wsi Latchorzew – zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 25/5 – załącznik nr 4 do uchwały;

8) dla obszaru nr 18 we wsi Lipków – zewnętrzne granice działek geodezyjnych nr ew. 9/5, 9/3, 9/4, 9/6, 9/7, 10, 86/1, 11, 12/1, 13/3, 14/4, 15/3, 15/6, 16/6, 17/7, 18/8, 19/6, 21/5, 22/8, 22/10, 709/3, 709/4, 709/5, 26/5, 26/1, 27, 28/8, 28/9, 29/17, 29/16, 29/15, 29/14, 28/4, 28/3, 26/3, 706/1, 22/1, 21/1, 699, 18/2, 17/1, 16/1, 15/5, 15/1, 14/1, 13/1, 12/5 – załącznik nr 6 do uchwały;

9) we wsi Stare Babice:

a) dla obszaru nr 19 – zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 57 – załącznik nr 7 do uchwały,

b) dla obszaru nr 20 – zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 675/1 – załącznik nr 7 do uchwały,

c) dla obszaru nr 21 – zewnętrzne granice działki geodezyjnej o nr ew. 88/36 – załącznik nr 7 do uchwały;

10) dla obszaru nr 22 we wsi Topolin – zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 32/5 – załącznik nr 8 do uchwały;

11) dla obszaru nr 23 we wsi Wierzbin – zewnętrzne granice działek geodezyjnych o nr ew. 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 46/7, 46/8, 47 i 48 – załącznik nr 8 do uchwały;

12) we wsi Wojcieszyn:

a) dla obszaru nr 24 – zewnętrzne granice działek geodezyjnych o nr ew. 236/5, 236/6, 236/7, 236/8, 237/1 i 237/2 – załącznik nr 9 do uchwały,

b) dla obszaru nr 25 – zewnętrzne granice działek geodezyjnych o nr ew. 222/6, 222/7, 224/5 i 224/6 – załącznik nr 9 do uchwały,

c) dla obszaru nr 26 – zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 208/5 – załącznik nr 9 do uchwały,

d) dla obszaru nr 27 – granice części działki geodezyjnej nr ew. 371/2, zgodnie ze współrzędnymi wierzchołków – załącznik nr 9 do uchwały;

X	Y
5791365.66	7484415.48
5791362.58	7484433.31
5791302.08720821	7484432.02719199
5791302.38271109	7484414.26418543

13) we wsi Zielonki-Parcela:

a) dla obszaru nr 28 – zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 279 – załącznik nr 10 do uchwały,

b) dla obszaru nr 29 – granice części działki geodezyjnej nr ew. 16/4, zgodnie ze współrzędnymi wierzchołków – załącznik nr 10 do uchwały;

X	Y
5790471.76	7487845.52
5790458.62487586	7487912.63371196
5790434.72238519	7487907.37621283
5790447.75	7487840.81

14) dla obszaru nr 30 we wsi Mariew – zewnętrzne granice działek geodezyjnych o nr ew. 230/3 i 230/4 – załącznik nr 8 do uchwały.

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

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załączniki graficzne od nr 1 do nr 10;

3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 11;

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 12;

5) danych przestrzennych w formie dokumentu elektronicznego, stanowiącego załącznik nr 13.

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granic obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) obowiązujących linii zabudowy;

5) granic stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

6) wymiarowań;

7) przeznaczeń terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, wynikające z przepisów odrębnych, niebędące ustaleniami planu, określające:

1) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) granice otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;

4) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza;

5) numery AZP zabytków archeologicznych;

6) granice stref ochronnych terenu zamkniętego w Borzęcinie Dużym;

7) granice terenów zmeliorowanych/zdrenowanych.

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 12º w stosunku do płaszczyzny poziomej;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:

   a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojść do budynków, tarasów oraz wykuszy, wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,

   b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i tablic reklamowych;

3) **obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, na której musi być usytuowana frontowa ściana, określonych w ustaleniach szczegółowych rodzajów budynków i budowli naziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, ani sieciami uzbrojenia terenu;

4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni całkowitej zlokalizowanych na działce budynków;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni całkowitej zlokalizowanych na działce budynków;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

8) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi oświaty, nauki, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN3;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN4;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1/U2, MN2/U2;

5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U2;

6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR;

7) teren zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

9) tereny urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem IK;

10) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;

11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

13) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

§ 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 oraz 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) stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;

2) stosowanie w pokryciu dachów jednego koloru spośród: 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 9 planu.

Rozdział 3.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub 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) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem:

1) MN2, MN3, MN4, MR wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej;

2) MN1/U2, MN2/U2, U2 wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

3) ZP wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 11. Obszar objęty planem częściowo położony jest w obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z rysunkiem planu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 12. Obszar objęty planem częściowo położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

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

Rozdział 4.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14. 1. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach oznaczonych na rysunku planu:

1) obszar nr 3 – zabytek archeologiczny nr AZP 56-65/3;

2) obszar nr 11 – zabytek archeologiczny nr AZP 56-63/54;

3) obszar nr 17 – zabytek archeologiczny nr AZP 56-65/1;

4) obszar nr 23 – zabytek archeologiczny nr AZP 56-64/17.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. W obrębie planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla terenów MN2 na 1000 m^2 dla budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment),

c) dla terenów MN3 na 1500 m^2,

d) dla terenów MN4 na 3000 m^2,

e) dla terenów MN1/U2:

– na 800 m^2 dla budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment),

– na 1200 m^2 dla zabudowy usługowej,

f) dla terenów MN2/U2:

– na 1000 m^2 dla budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment),

– na 1200 m^2 dla zabudowy usługowej,

g) dla terenów U2 na 1200 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki:

– dla terenów MN2, MN1/U2, MN2/U2, U2 na 18 m,

– dla terenów MN3 na 20 m,

– dla terenów MN4 na 25 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 60º do 90º.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych, na których występują urządzenia melioracji wodnych.

§ 17. Obszar opracowania położony jest częściowo w strefie ochrony sanitarnej cmentarza. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 18. Obszar opracowania położony jest częściowo w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Warszawa-Babice oraz Lotniska Chopina w Warszawie. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 19. 1. Obszar opracowania częściowo znajduje się w granicach stref ochronnych terenu zamkniętego w Borzęcinie Dużym, gmina Stare Babice.

1) W strefie ochronnej, ustanowionej decyzją Naczelnego Architekta Warszawy z 1984 r. Nr 030/84, wydaną na wniosek Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie Nr 0569 z dnia 1 czerwca 1983 r., w której wyznaczono obszar wymagający ograniczeń w inwestowaniu, na którym obowiązują uzgodnienia w zakresie wznoszenia obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, wież, kominów itp., których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości bojowe obiektu. Dopuszczalną wysokość zabudowy określa się na podstawie wykresu, stanowiącego integralną część decyzji.

2) W strefie ochronnej, w której wyszczególnia się trzy strefy zagrożenia A, B i C, w których obowiązują poniższe ograniczenia:

a) strefa zagrożenia A – zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczba ludzi;

b) strefa zagrożenia B – zakazy strefy zagrożenia A oraz dodatkowo zakaz wznoszenia zabudowy zwartej oraz budowy dróg o dużym natężeniu ruchu i autostrad;

c) strefa zagrożenia C – zakazy stref zagrożenia A i B oraz dodatkowo zakaz wznoszenia zabudowy rozproszonej.

2. Obszar opracowania częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego zlokalizowanego w gminie Izabelin na granicy wsi Izabelin i Hornówek, ustalonej na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 095/76 z dnia 8 grudnia 1976 r., w granicach której wyznaczono pas ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego, obszar wymagający ograniczeń w inwestowaniu, na którym obowiązują uzgodnienia w zakresie wznoszenia obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, wież, kominów itp., których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości bojowe obiektu oraz ustalono wymóg uzgadniania zabudowy na obszarze strefy ochronnej z właściwymi organami wojskowymi.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. Ustala się przebieg dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD.

§ 21. Ustala się przebieg gminnych ciągów pieszych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych symbolem KP.

§ 22. Ustala się powiązanie podstawowego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, tworzonym przez istniejące drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu – drogę wojewódzką nr 580 – ul. Warszawską, drogę wojewódzką nr 898 – ul. gen. Władysława Sikorskiego oraz drogę wojewódzką nr 718 – ul. Jana III Sobieskiego.

§ 23. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną:

1) Dla obszaru nr 1 poprzez przyległą projektowaną drogę gminną oraz ul. Pocztową, zlokalizowane poza obszarem planu;
2) Dla obszaru nr 3 poprzez przyległą projektowaną drogę gminną oraz ul. Hubala Dobrzańskiego, zlokalizowane poza obszarem planu;
3) Dla obszaru nr 4 poprzez przyległą projektowaną drogę gminną oraz drogę wojewódzką nr 580 ul. Warszawską, zlokalizowane poza obszarem planu;
4) Dla obszaru nr 7 poprzez pozostały teren działek nr ew. 513/2, 514/4, 515/2 oraz drogę wojewódzką nr 580 ul. Warszawską, zlokalizowane poza obszarem planu;
5) Dla obszaru nr 8 poprzez przyległą działkę nr ew. 46/8 oraz drogę gminną ul. Trakt Królewski, zlokalizowane poza obszarem planu;
6) Dla obszaru nr 9 poprzez przyległą drogę powiatową nr 4123W ul. Kosmowską, zlokalizowaną poza obszarem planu;
7) Dla obszaru nr 10 poprzez przyległą działkę nr ew. 161 oraz drogę powiatową nr 4140W ul. Spacerową, zlokalizowane poza obszarem planu;
8) Dla obszaru nr 11 poprzez pozostały teren działki nr ew. 605/11 oraz przyległą drogę gminną ul. Trakt Królewski, zlokalizowane poza obszarem planu;
9) Dla obszaru nr 12 poprzez przyległą drogę gminną ul. Urbanowicza, zlokalizowaną poza obszarem planu;
10) Dla obszaru nr 13 poprzez przyległą drogę gminną ul. Bugaj, zlokalizowaną poza obszarem planu;
11) Dla obszaru nr 14 poprzez przyległą drogę gminną ul. Bugaj, zlokalizowaną poza obszarem planu;
12) Dla obszaru nr 15 poprzez przyległą drogę gminną ul. Bugaj, zlokalizowaną poza obszarem planu;
13) Dla obszaru nr 16 poprzez drogi gminne ul. Plac Kwirynowski oraz drogę gminną ul. Graniczną, zlokalizowaną poza obszarem planu;
14) Dla obszaru nr 17 poprzez drogę wojewódzką nr 580 ul. Warszawską, zlokalizowaną poza obszarem planu;
15) Dla obszaru nr 18 poprzez projektowane drogi gminne oraz drogę gminną ul. Jakubowicza, zlokalizowaną częściowo poza obszarem planu;
16) Dla obszaru nr 19 poprzez przyległą drogę powiatową nr 4128W ul. Izabelińską, zlokalizowaną poza obszarem planu;

17) Dla obszaru nr 20 poprzez przyległą drogę wojewódzką nr 898 ul. Okulickiego, zlokalizowaną poza obszarem planu;

18) Dla obszaru nr 21 poprzez przyległe drogi powiatowe nr 4126W ul. Sienkiewicza i nr 4128W ul. Izabelińską, zlokalizowane poza obszarem planu;

19) Dla obszaru nr 22 poprzez pozostały teren działki nr ew. 32/5 oraz przyległą drogę gminną ul. Bolesława Chrobrego, zlokalizowane poza obszarem planu;

20) Dla obszaru nr 23 poprzez projektowaną drogę gminną oraz drogę wojewódzką nr 718 ul. Jana III Sobieskiego, zlokalizowaną poza obszarem planu;

21) Dla obszaru nr 24 poprzez drogę gminną ul. Wspólną oraz drogę gminną ul. Trakt Królewski, zlokalizowane częściowo poza obszarem planu;

22) Dla obszaru nr 25 poprzez teren drogi wewnętrznej oraz drogę wojewódzką nr 580 ul. Warszawską, zlokalizowane poza obszarem planu;

23) Dla obszaru nr 26 poprzez przyległą działkę ew. nr 208/12 oraz projektowaną drogę gminną, zlokalizowane poza obszarem planu;

24) Dla obszaru nr 27 poprzez przyległą działkę ew. nr 371/1 oraz drogę wojewódzką nr 580 ul. Warszawską, zlokalizowane poza obszarem planu;

25) Dla obszaru nr 28 poprzez przyległą drogę gminną ul. Krętą, zlokalizowaną poza obszarem planu;

26) Dla obszaru nr 29 poprzez przyległą działkę ew. nr 16/1 oraz drogę powiatową nr 4122W ul. Południową, zlokalizowane poza obszarem planu;

27) Dla obszaru nr 30 poprzez przyległą drogę powiatową nr 4112W ul. Wólczyńską, zlokalizowaną częściowo poza obszarem planu.

§ 24. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość na 6,0 m.

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

1) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;

2) 1 miejsce na 25 m^2 powierzchni użytkowej usług.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 26. 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.

§ 27. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) minimalną średnicę sieci wodociągowej na 90 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 gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości i ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków, z obowiązkiem podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji w drogach i ulicach obsługujących tą zabudowę,

c) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,

d) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zbiorników retencyjnych lub zagospodarowanie w obrębie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla wnętrzowych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,

c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;

5) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów o nieznacznym oddziaływaniu, uwzględniając ochronę przed polami elektromagnetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 28. Budowę:

– obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

– dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,

– ścieżek rowerowych,

– oświetlenia,

– sieci gazowych, 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, w tym w szczególności dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

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

§ 30. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich pod warunkiem, że pozostała część działki nie będzie miała powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MN2** do **19.MN2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) przeznaczenie uzupełniające dla terenów 8.MN2 oraz 12.MN2 – tereny usług, tereny usług sportu i rekreacji, w tym realizację placu zabaw, siłowni plenerowej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

4) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolnostojące;

5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych:

a) zabudowę w formie budynków wolnostojących 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 z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

e) wysokość budynków z dachami płaskimi do 8,0 m, z dachami spadzistymi do 11,5 m,

f) wysokość obiektów budowlanych do 11,5 m, nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie łączności zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) dachy płaskie oraz dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º;

6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość budynków do 6,0 m,

c) dachy płaskie, dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º,

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki jak w budynku głównym;

7) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z wymiarami na rysunku planu,

b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,8,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

– na 60% dla terenów położonych poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (dotyczy terenów oznaczonych jako: 1.MN2, 2.MN2, 4.MN2, 10.MN2, 11.MN2, 17.MN2, 18.MN2, 19.MN2),

– na 70% dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (dotyczy terenów oznaczonych jako: 3.MN2, 5.MN2, 6.MN2, 7.MN2, 8.MN2, 9.MN2, 12.MN2, 13.MN2, 14.MN2, 15.MN2, 16.MN2),

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. g:

– maksymalnie na 0,3, dla terenów: 1.MN2, 2.MN2, 4.MN2, 10.MN2, 11.MN2, 17.MN2, 18.MN2, 19.MN2,

– maksymalnie na 0,2, dla terenów: 3.MN2, 5.MN2, 6.MN2, 7.MN2, 8.MN2, 9.MN2, 12.MN2, 13.MN2, 14.MN2, 15.MN2, 16.MN2,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m^2 dla budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);

8) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13, § 16 i § 18.

2. Dla terenów 3.MN2, od 5.MN2 do 9.MN2 oraz od 13.MN2 do 16.MN2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11.

3. Dla terenu 1.MN2, 11.MN2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

4. Dla terenu 1.MN2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

5. Dla terenów 2.MN2, 3.MN2, od 10.MN2 do 16.MN2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 19 ust.1 pkt 1.

6. Dla terenów od 5.MN2 do 9.MN2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 19 ust. 2.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MN3** do **3.MN3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolnostojące;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych:

   a) zabudowę w formie budynków wolnostojących,

   b) zakaz budowy zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

   c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,

   d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

   e) wysokość budynków z dachami płaskimi do 8,0 m, z dachami spadzistymi do 11,5 m,

   f) wysokość obiektów budowlanych do 11,5 m, nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie łączności zgodnie z przepisami odrębnymi,

   g) dachy płaskie oraz dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º;

5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

   a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

   b) wysokość budynków do 6,0 m,

   c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º,

   d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki jak w budynku głównym;

6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,6,

   c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,

   e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. g maksymalnie na 0,2,

   f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m^2 dla budynków wolnostojących;

7) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 13, § 18 i § 19 ust. 1 pkt 1.

2. Dla terenu 2.MN3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

3. Dla terenu 3.MN3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 19 ust. 1 pkt 2 lit. a.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN4** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolnostojące;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych:

a) zabudowę w formie budynków wolnostojących,

b) zakaz budowy zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

e) wysokość budynków z dachami płaskimi do 8,0 m, z dachami spadzistymi do 11,5 m,

f) wysokość obiektów budowlanych do 11,5 m, nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie łączności zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) dachy płaskie oraz dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º;

5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość budynków do 6,0 m,

c) dachy płaskie, dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º,

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki jak w budynku głównym;

6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,3,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. g maksymalnie na 0,15,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m^2 dla budynków wolnostojących;

7) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 13, § 18 i § 19 ust. 2.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.MN1/U2** oraz **2.MN1/U2** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych:

a) zabudowę w formie budynków wolnostojących 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) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

d) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

e) wysokość budynków z dachami płaskimi do 8,0 m, z dachami spadzistymi do 11,5 m,

f) wysokość obiektów budowlanych do 11,5 m, nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie łączności zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) dachy płaskie oraz dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość budynków do 6,0 m,

c) dachy płaskie oraz dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º,

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki jak w budynku głównym;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1.MN1/U2 na 50%, dla terenu 2.MN1/U2 na 70%,

f) wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. g, dla terenu 1.MN1/U2 maksymalnie na 0,4; dla terenu 2.MN1/U2 maksymalnie na 0,2,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

– na 800 m^2 dla budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment),

– na 1200 m^2 dla zabudowy usługowej;

5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 i § 18;

2. Dla terenu 2.MN1/U2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MN2/U2** do **3.MN2/U2** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych:

a) zabudowę w formie budynków wolnostojących 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) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

d) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

f) wysokość budynków z dachami płaskimi do 8,0 m, z dachami spadzistymi do 11,5 m,

g) wysokość obiektów budowlanych do 11,5 m, nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie łączności zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) dachy płaskie oraz dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość budynków do 6,0 m,

c) dachy płaskie oraz dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º,

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki jak w budynku głównym;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 60%,

f) wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. g, maksymalnie na 0,3,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

– na 1000 m^2 dla budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment),

– na 1200 m^2 dla zabudowy usługowej;

5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia §12, § 13, § 16 i § 18.

2. Dla terenów 2.MN2/U2 oraz 3.MN2/U2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14, § 19 ust. 1 pkt 1.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.U2** do **5.U2** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

c) wysokość budynków z dachami płaskimi do 8,0 m, z dachami spadzistymi do 12 m,

d) wysokość obiektów budowlanych do 11,5 m, nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie łączności zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dachy płaskie oraz dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 1.U2 oraz 4.U2 na 20%, dla terenów 2.U2, 3.U2 oraz 5.U2 na 40%,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. g – maksymalnie na 0,5,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m^2;

5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 i § 18.

2. Dla terenu 5.U2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11.

3. Dla terenów 1.U2, 3.U2 i 5.U2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

4. Dla terenu 2.U2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

5. Dla terenów 2.U2, 3.U2 i 5.U2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

6. Dla terenu 4.U2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

7. Dla terenu 5.U2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 19 ust. 2.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem **MR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, w tym zabudowa mieszkaniowa oraz gospodarcza związana z prowadzeniem działalności rolniczej, w tym obiekty magazynowania, skupu, przetwórstwa i dystrybucji produktów rolniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych:

a) zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących,

b) zakaz budowy zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

e) wysokość budynków z dachami płaskimi do 8,0 m, z dachami spadzistymi do 11,5 m,

f) wysokość obiektów budowlanych do 11,5 m, nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie łączności zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) dachy płaskie oraz dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość budynków do 8,0 m,

c) dachy płaskie, dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º,

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki jak w budynku głównym;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. g – maksymalnie na 0,2,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m^2;

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13 i § 18.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.ZP** do **4.ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające – ciągi spacerowe, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, plenerowe siłownie, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi niezbędne do obsługi użytkowników terenu;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1.ZP na 60% oraz dla terenu od 2.ZP do 4.ZP na 80%,

b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 100 m^2.

2. Dla terenów od 2.ZP do 4.ZP w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 19 ust. 2.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.WS** do **4.WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia wodne, infrastruktura techniczna;

3) zakaz zmiany linii brzegowej rowów melioracyjnych za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych takich jak skanalizowanie;

4) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów;

5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4.

2. Dla terenów od 2.WS do 4.WS w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 19 ust. 1 pkt 1.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **IK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń odprowadzania ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia budowlane, zieleń urządzona;

3) następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 15%,

e) dachy płaskie, dwu– lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º,

f) maksymalna wysokość zabudowy 4,0 m,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 100 m^2;

2. Dla terenu IK w szczególności mają zastosowanie ustalenia §11, §12, § 13, § 16 i § 18.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.KDZ** do **2.KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu 1.KDZ, fragmentu drogi objętego planem, zmienną od 0,0 m do 4,5 m,

b) dla terenu 2.KDZ, fragmentu drogi objętego planem, zmienną od 0,0 m do 2,1 m.

2. Dla terenu 2.KDZ w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

3. Dla terenów 1.KDZ i 2.KDZ w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 i § 18.

4. Dla terenu 1.KDZ w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.KDL** do **5.KDL** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu 1.KDL, zmienną od 16,0 m do 21,7 m,

b) dla terenu 2.KDL, fragmentu drogi objętego planem, zmienną od 0,0 m do 1,05 m,

c) dla terenu 3.KDL na 12,0 m,

d) dla terenu 4.KDL, zmienną, od 0,0 m do 6,7 m,

e) dla terenu 5.KDL, fragmentu drogi objętego planem, zmienną od 0,0 m do 3,9 m.

2. Dla terenu 3.KDL w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

3. Dla terenów 1.KDL, 2.KDL, 4.KDL oraz 5.KDL w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 13.

4. Dla terenu 3.KDL w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13 i § 16.

5. Dla terenów od 1.KDL do 5.KDL w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.

6. Dla terenów 3.KDL i 4.KDL w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 19 ust. 1 pkt 1.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.KDD** do **5.KDD** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu 1.KDD na 10,0 m,

b) dla terenu 2.KDD, zmienną od 11,0 m do 16,0 m,

c) dla terenu 3.KDD na 7,0 m,

d) dla terenu 4.KDD na 5,0 m,

e) dla terenu 5.KDD, zmienną od 8,0 m do 9,7 m.

2. Dla terenów od 1.KDD do 5.KDD w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 13 i § 18.

3. Dla terenu 5.KDD w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16 i § 19 ust. 1.

4. Dla terenów od 2.KDD do 4.KDD w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 19 ust. 2.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.KP** oraz **2.KP** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu 1.KP na 3,0 m,

b) dla terenu 2.KP na 2,0 m.

2. Dla terenów od 1.KP, 2.KP w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 13 i § 18.

3. Dla terenu 2.KP w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16 i § 19 ust. 1 pkt 1.

4. Dla terenu 1.KP w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 19 ust. 2.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 45. 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 niniejszym planem miejscowym.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN2, MN3, MN4, MR, MN1/U2, MN2/U2, MN4/U2, U2 w wysokości 10%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami IK, WS, ZP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KP w wysokości 0%.

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

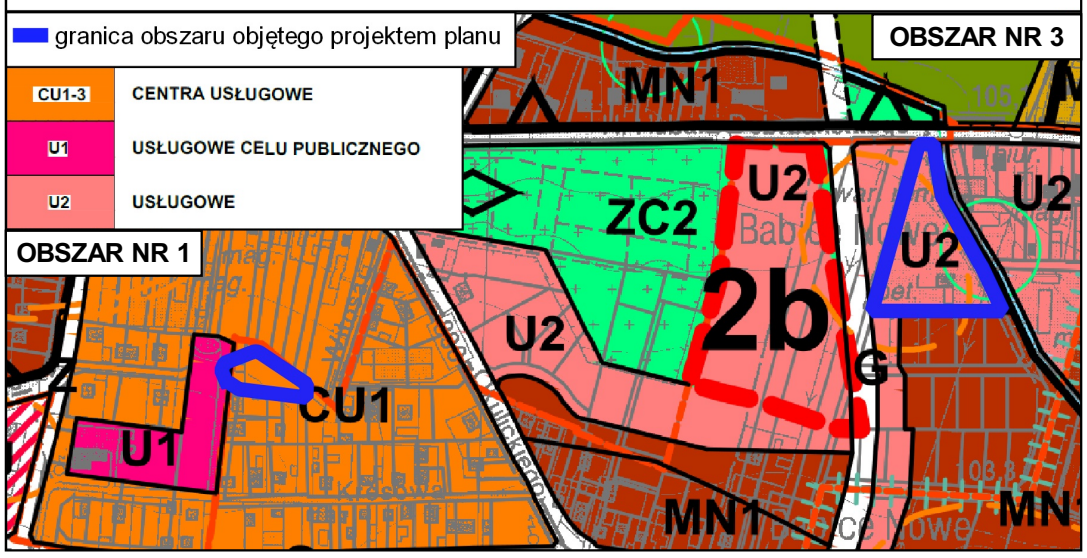
§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Szuba

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH GMINY STARE BABICE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LX/658/2023
RADY GMINY STARE BABICE
Z DN. 29 CZERWCA 2023 R.

OBRĘB BABICE NOWE

OBSZAR NR 1

OBSZAR NR 3

droga gminna ul. Pocztowa

projektowana droga gminna klasy dojazdowej

droga gminna ul. Hubala Dobrzańskiego

1.U2

1.KDZ

1.MN2

AZP 56-65/3

OZNACZENIA:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- 5 — wymiarowanie
- MN2 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U2 — tereny zabudowy usługowej
- KDZ — tereny dróg publicznych klasy zbiorczej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granice terenów zmeliorowanych/zdrenowanych
- granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza
- AZP 56-65/3 — numer AZP zabytku archeologicznego

Obszar nr 1 położony jest w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego

N

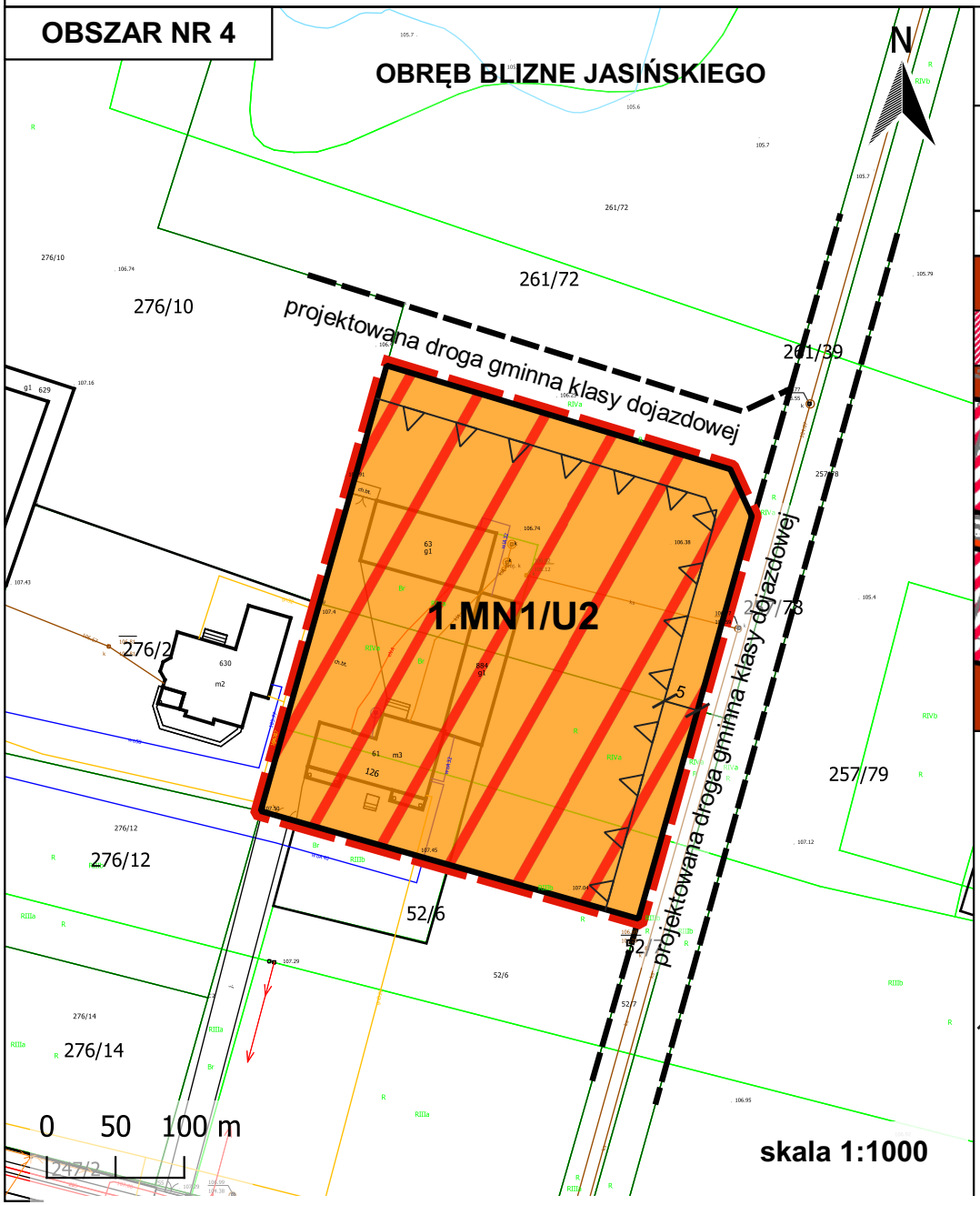
skala 1:1000

0 125 250 m

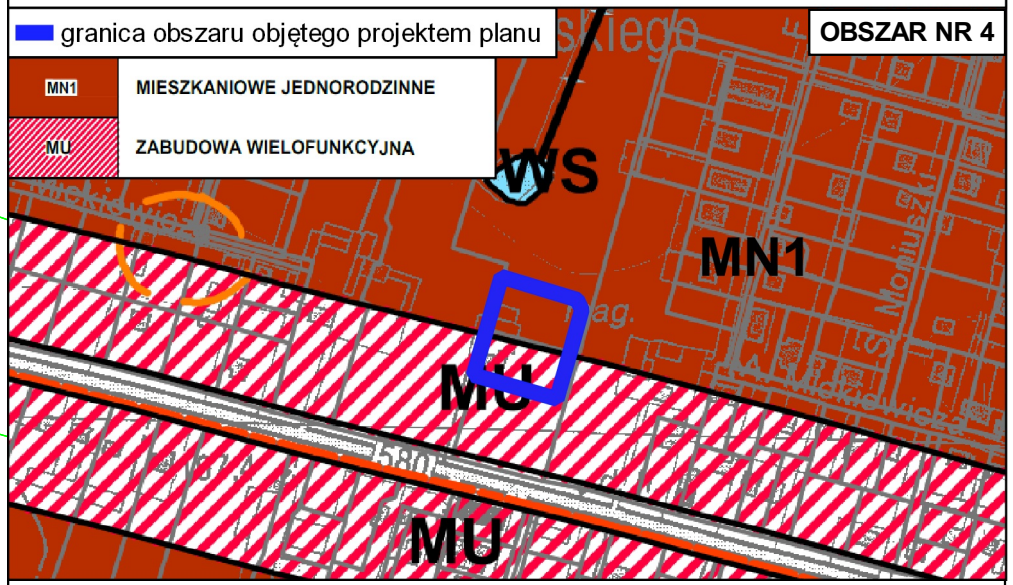
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH GMINY STARE BABICE

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LX/658/2023
RADY GMINY STARE BABICE
Z DN. 29 CZERWCA 2023 R.

OBSZAR NR 4



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE



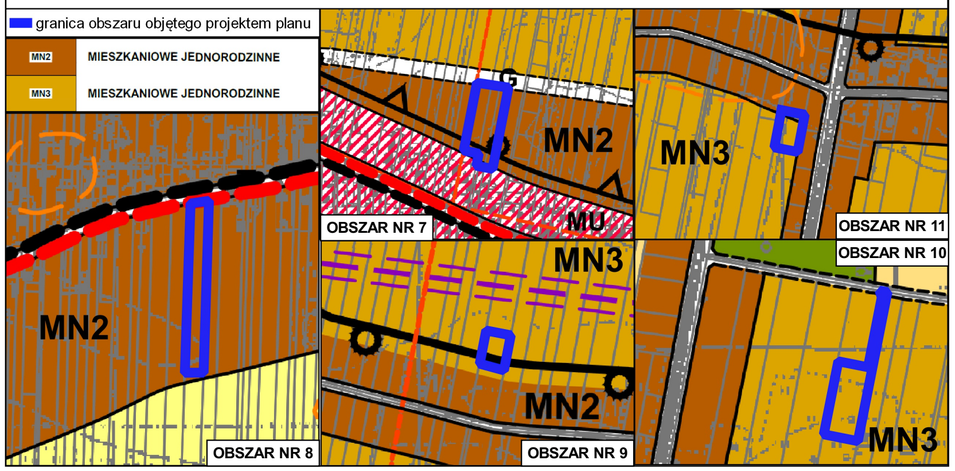
OZNACZENIA:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne liniie zabudowy
- 5 — wymiarowanie
- MN1/U2 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH GMINY STARE BABICE

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR LX/658/2023
RADY GMINY STARE BABICE
Z DN. 29 CZERWCA 2023 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE



OBRĘB BORZĘCIN DUŻY

OZNACZENIA:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- 5 — wymiarowanie
- MN2 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granice strefy ochronnej terenu zamkniętego w Borzęcinie Dużym - strefa zagrożenia A
- AZP 56-63/54 — numer AZP zabytku archeologicznego

Wszystkie obszary położone są w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w strefie ochronnej terenu zamkniętego w Borzęcinie Dużym.
Obszary nr 8 i 10 położone są w całości w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
Obszar nr 11 położony jest w całości w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
Obszar nr 10 położony jest w całości w strefie ochronnej terenu zamkniętego w Borzęcinie Dużym - strefa zagrożenia A

N

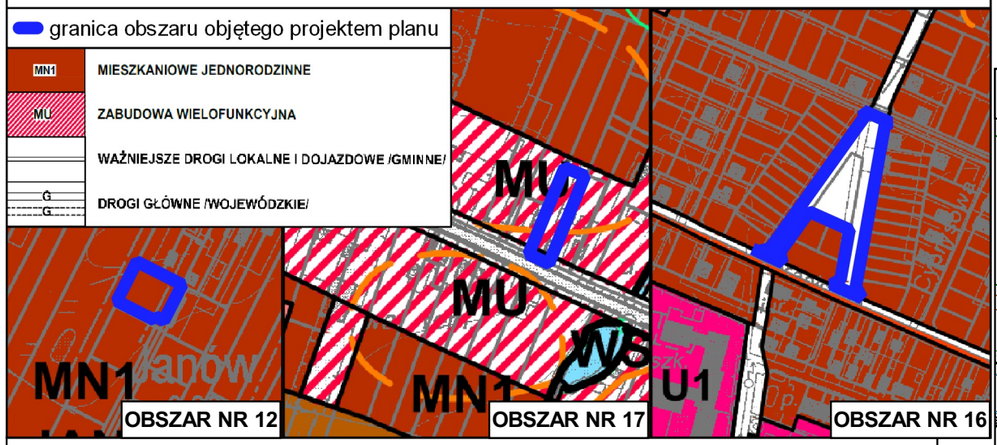
skala 1:1000

0 125 250 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH GMINY STARE BABICE

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR LX/658/2023
RADY GMINY STARE BABICE
Z DN. 29 CZERWCA 2023 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE



OZNACZENIA:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- 5 — wymiarowanie
- MN1/U2 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U2 — tereny zabudowy usługowej
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- KDL — tereny dróg publicznych klasy zbiorczej lokalnej
- KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

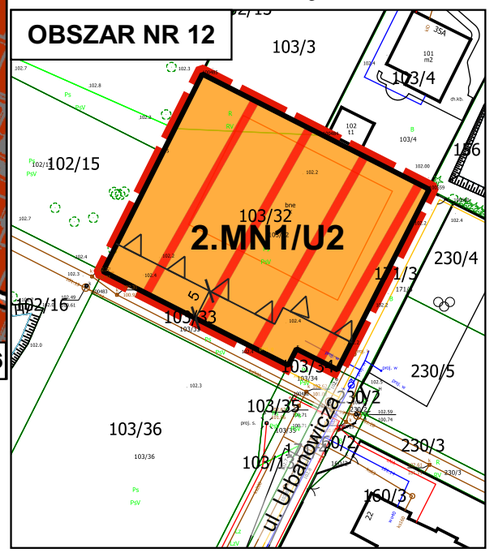
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granice terenów zmeliorowanych/zdrenowanych
- granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- AZP 56-65/1 — numer AZP zabytku archeologicznego

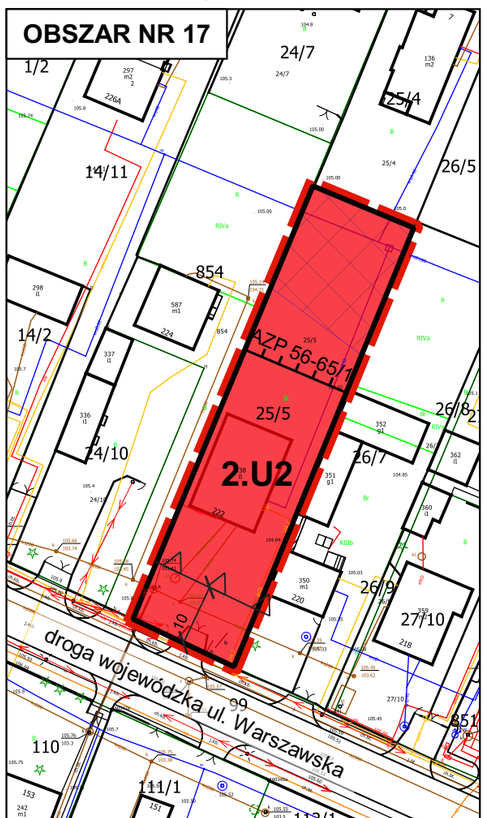
Obszary nr 12 i 16 położone są w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego

Obszar nr 12 położony jest w całości w strefie ochrony urbanistycznej W[illegible]

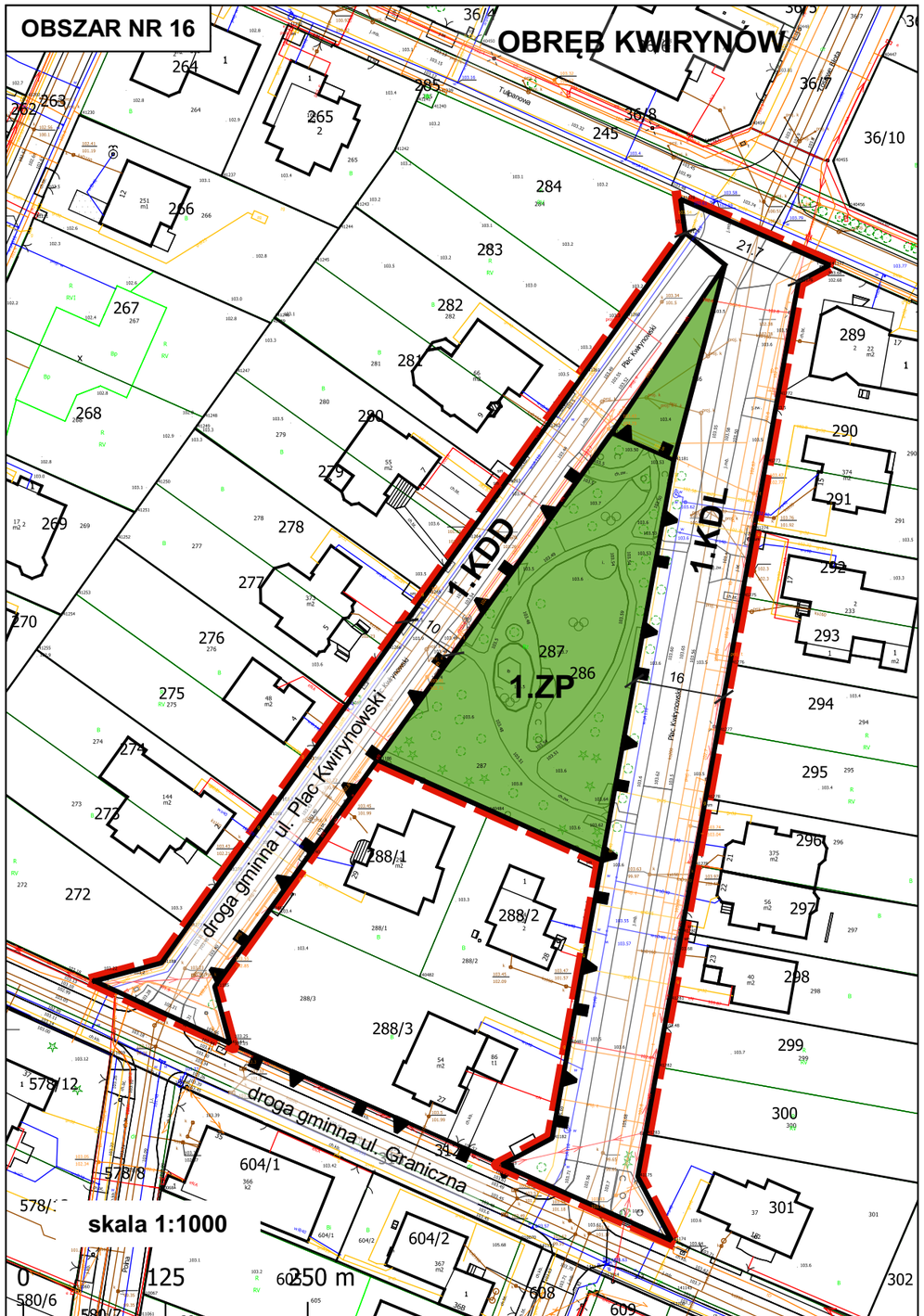
OBRĘB JANÓW



OBRĘB LATCHORZEW



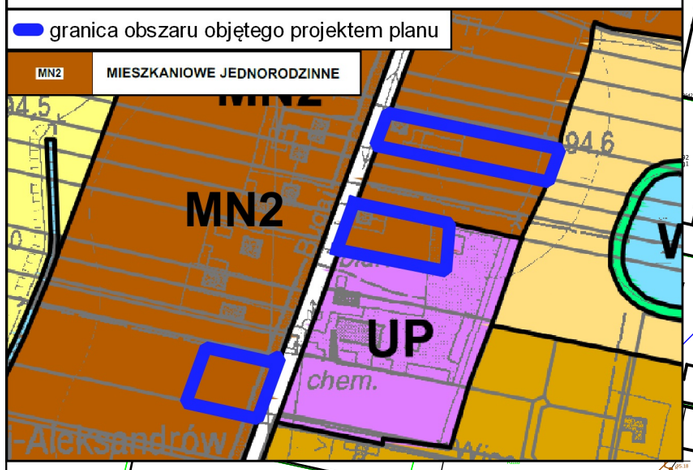
OBRĘB KWIRYNÓW



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH GMINY STARE BABICE

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR LX/658/2023
RADY GMINY STARE BABICE
Z DN. 29 CZERWCA 2023 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE



OBSZAR NR 15

OBSZAR NR 14

OBSZAR NR 13

OBRĘB KOCZARGI NOWE

1.MN2/U2

1.WS

3.U2

4.MN2

droga gminna ul. Bugaj

skala 1:1000

0 125 250 m

OZNACZENIA:

N

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych sposobach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 5 — wymiarowanie
- MN2 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN2/U2 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U2 — tereny zabudowy usługowej
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granice terenów zmeliorowanych/zdrenowanych

Wszystkie obszary położone są w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH GMINY STARE BABICE

ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR LX/658/2023
RADY GMINY STARE BABICE
Z DN. 29 CZERWCA 2023 R.

OBSZAR NR 18

OBRĘB LIPKÓW

5.MN2 · 9.MN2 · 6.MN2 · 7.MN2 · 8.MN2 · 2.ZP · 3.ZP · 4.ZP · 3.KDD · 2.KDD · 4.KDD · 2.KDL · KP

gminna droga ul. Jakubowicza

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE

- granica obszaru objętego projektem planu
- MN2 — MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH /CIEKI,ROWY I WODY ST./
- WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE I DOJAZDOWE /GMINNE/

OZNACZENIA:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie
- MN2 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- KDL — tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KP — tereny ciągów pieszych

Cały obszar położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w strefie ochronnej terenu zamkniętego w Izabelinie

N

0 125 250 m

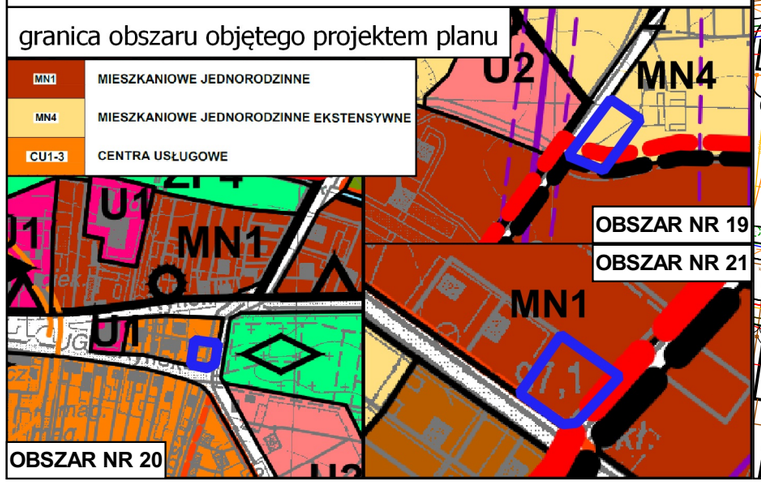
skala 1:1000

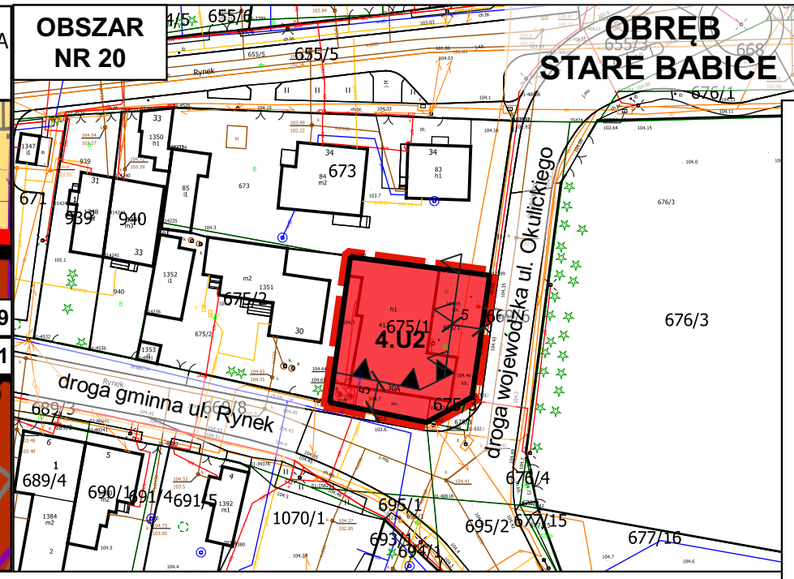
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH GMINY STARE BABICE

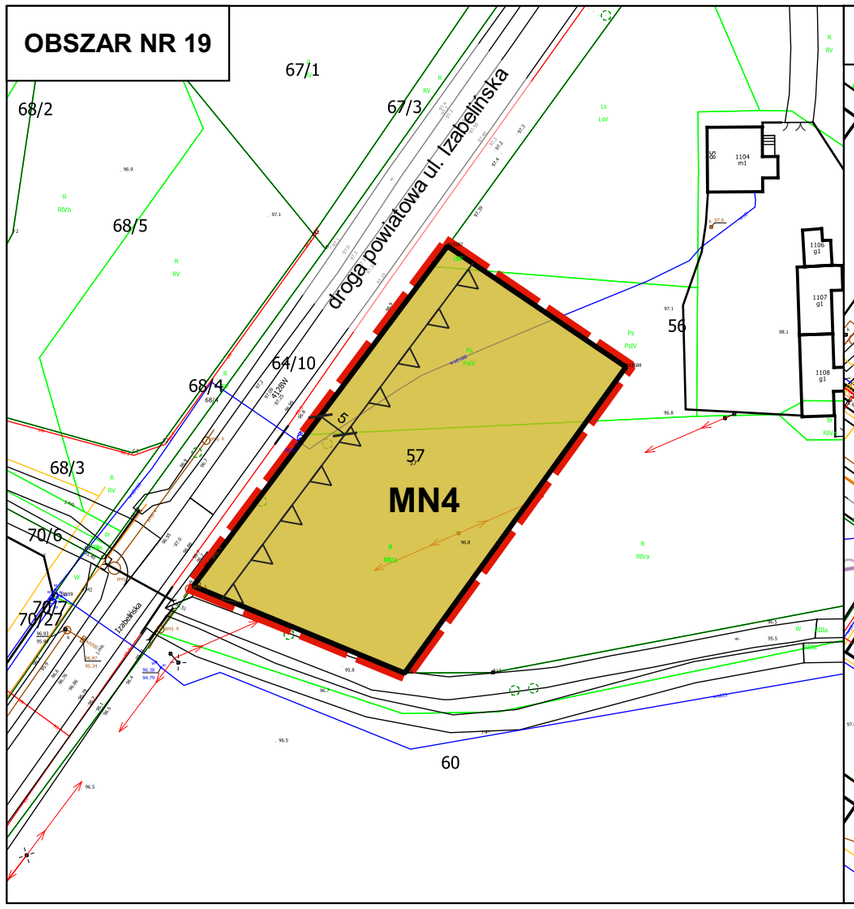
ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR LX/658/2023
RADY GMINY STARE BABICE
Z DN. 29 CZERWCA 2023 R.

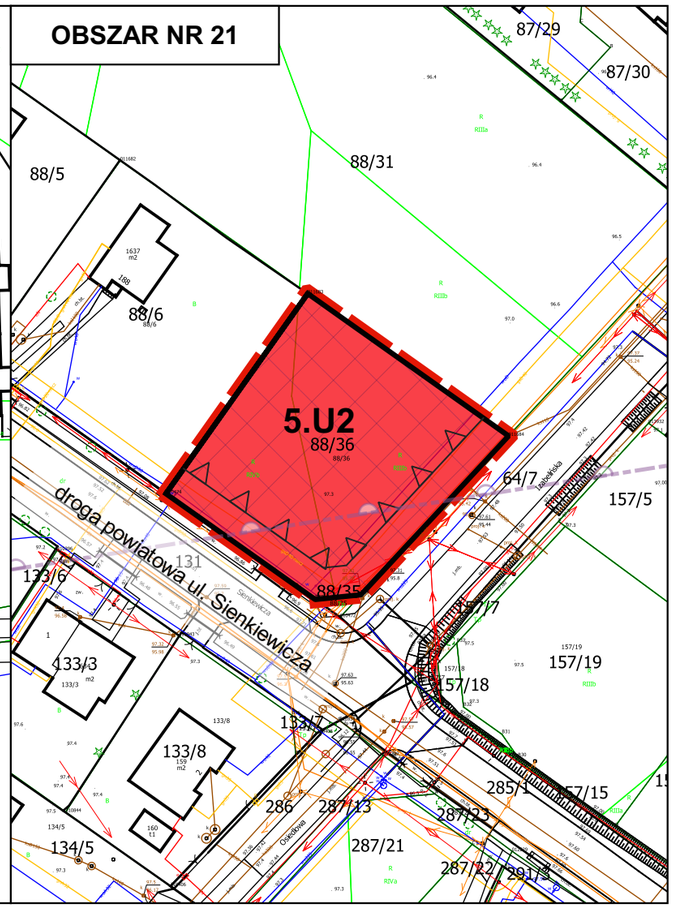
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE

granica obszaru objętego projektem planu









OZNACZENIA:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- 5 — wymiarowanie
- MN4 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U2 — tereny zabudowy usługowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granice terenów zmeliorowanych/zdrenowanych
- granice strefy ochronnej terenu zamkniętego w Izabelinie

Wszystkie obszary położone są w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego

Obszar nr 20 położony jest w całości w granicach strefy ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza

Obszar nr 19 położony jest w całości w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefie ochronnej terenu zamkniętego w Izabelinie
Obszar nr 21 położony jest w całości w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

N

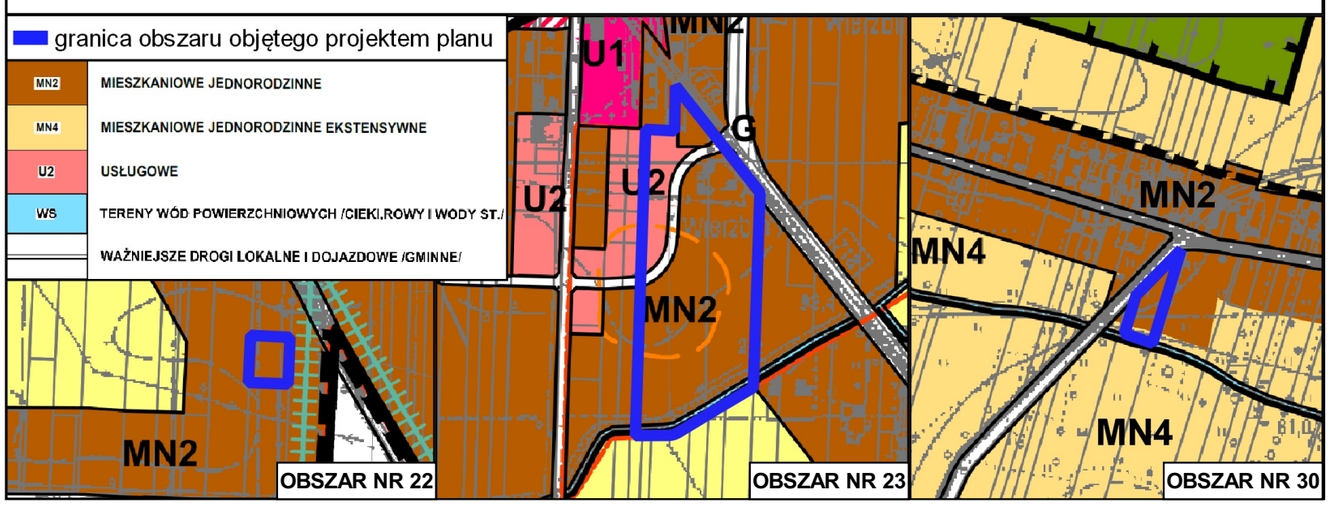
0 125 250 m

skala 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH GMINY STARE BABICE

ZAŁĄCZNIK NR 8
DO UCHWAŁY NR LX/658/2023
RADY GMINY STARE BABICE
Z DN. 29 CZERWCA 2023 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE



OZNACZENIA:

N

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- 5 — wymiarowanie
- MN2 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN2/U2 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MR — tereny zabudowy zagrodowej
- KDZ — tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL — tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

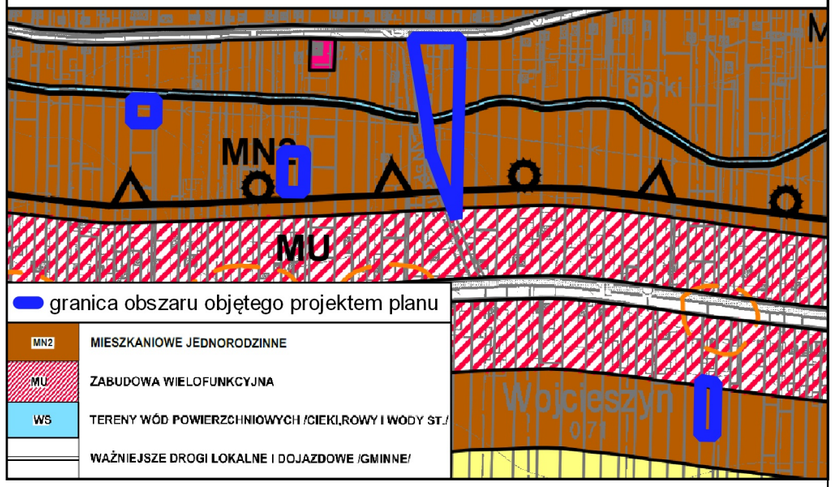
- AZP 56-64/17 — granice terenów zmeliorowanych/zdrenowanych
- numer AZP zabytku archeologicznego

Wszystkie obszary położone są w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego
Obszary nr 23 i 30 położone są w całości w strefie ochronnej terenu zamkniętego w Borzęcinie Dużym.
Obszar nr 30 położony jest w całości w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH GMINY STARE BABICE

ZAŁĄCZNIK NR 9
DO UCHWAŁY NR LX/658/2023
RADY GMINY STARE BABICE
Z DN. 29 CZERWCA 2023 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE



OBRĘB WOJCIESZYN

OZNACZENIA:

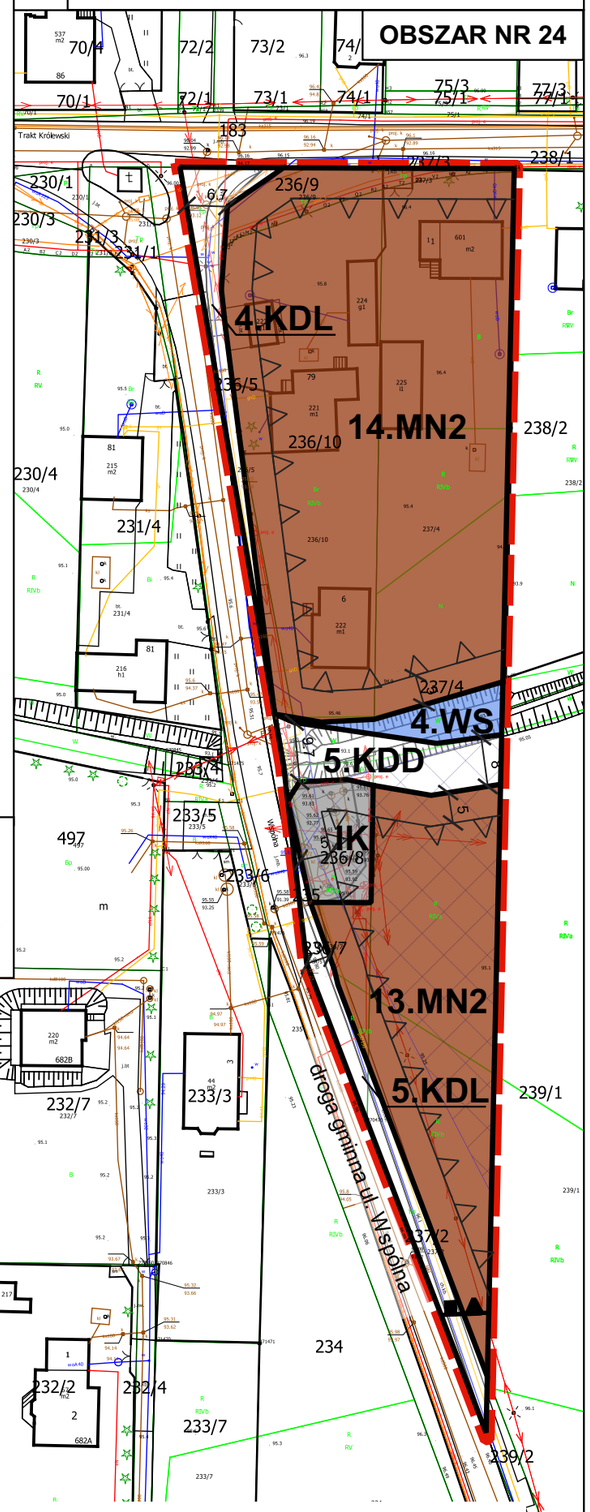
- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 5 — wymiarowanie
- MN2 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL — tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KP — tereny ciągów pieszych
- IK — tereny urządzeń odprowadzania ścieków
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granice terenów zmeliorowanych/zdrenowanych

Wszystkie obszary położone są w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
Obszary nr 25 i 26 położone są w całości w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
Obszary nr 24, 25 i 26 położone są w całości w strefie ochronnej terenu zamkniętego w Borzęcinie Dużym.

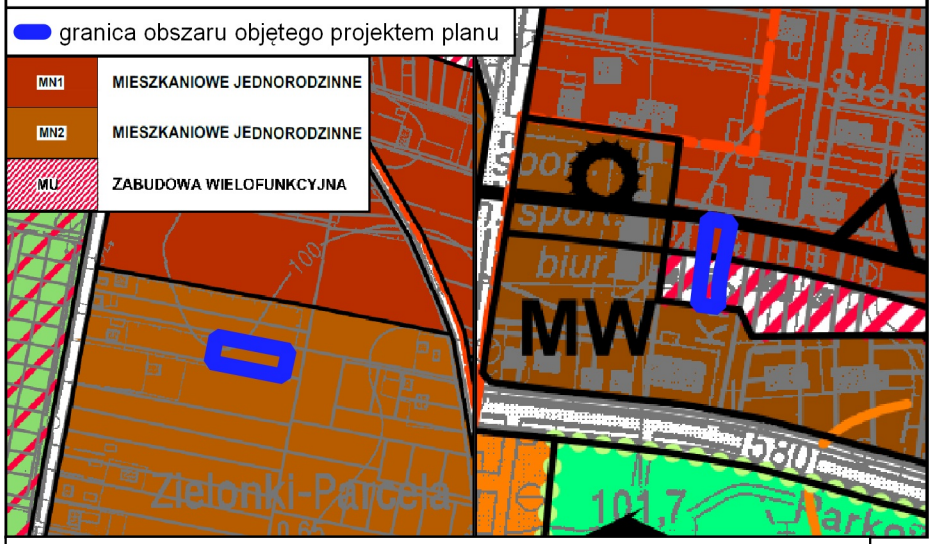
N



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH GMINY STARE BABICE

ZAŁĄCZNIK NR 10
DO UCHWAŁY NR LX/658/2023
RADY GMINY STARE BABICE
Z DN. 29 CZERWCA 2023 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE



OZNACZENIA:

N

granice obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

5 wymiarowanie

MN2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

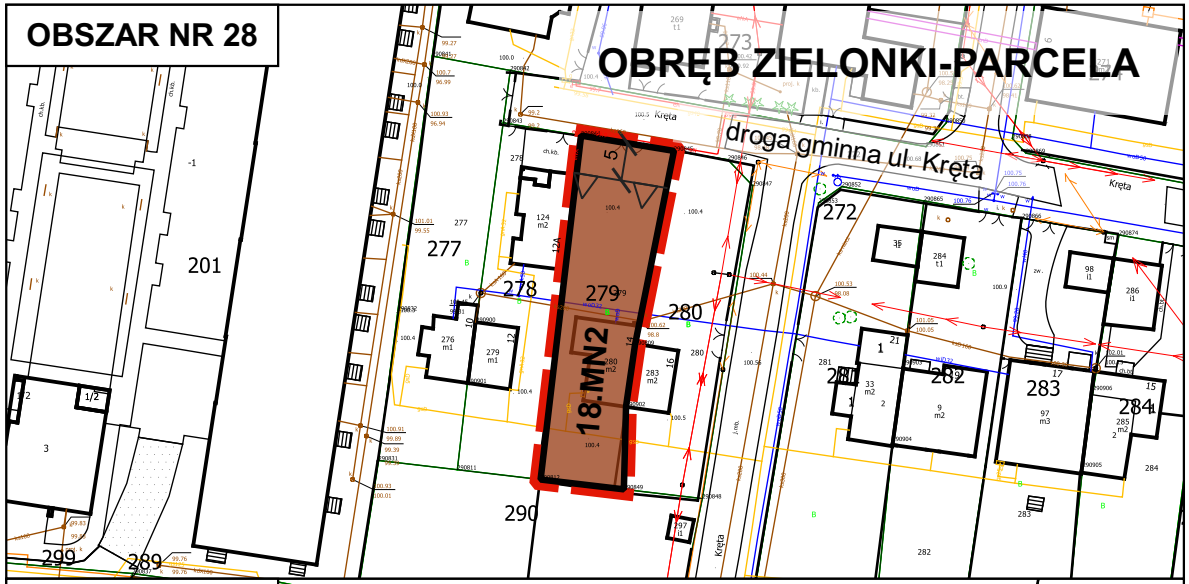
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

granice terenów zmeliorowanych/zdrenowanych

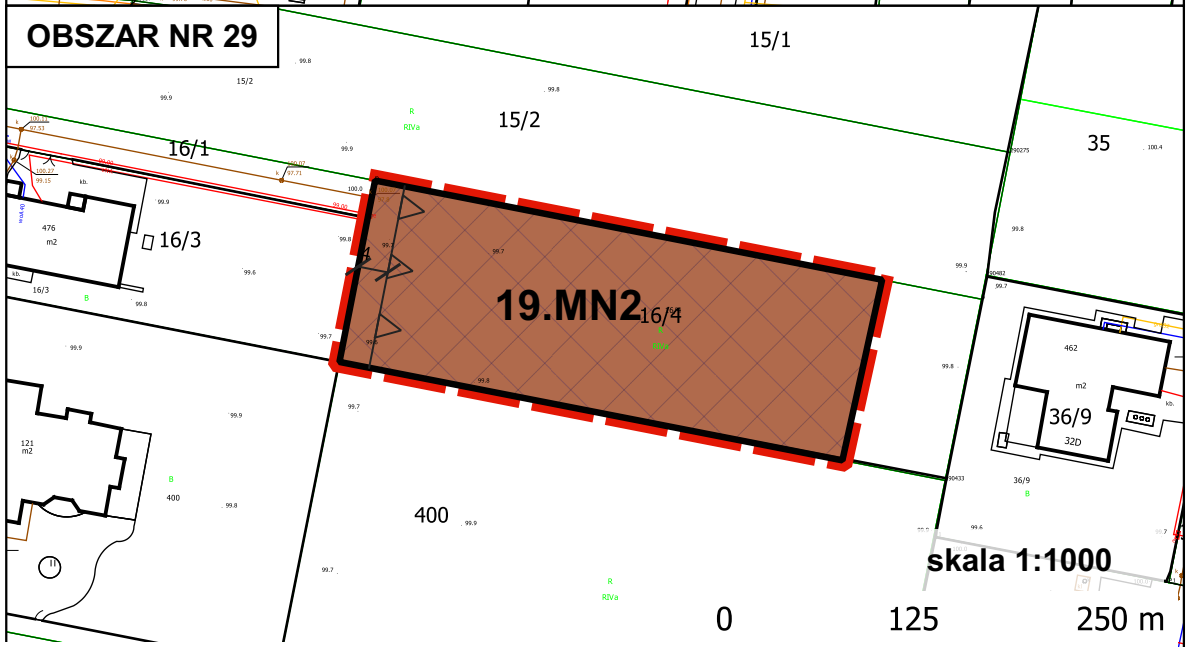
Wszystkie obszary położone są w całości w otulinie Kamp

OBSZAR NR 28

OBRĘB ZIELONKI-PARCELA



OBSZAR NR 29



Załącznik nr 11 do Uchwały Nr LX/658/2023
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 29 czerwca 2023 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	23.05. 2022	Cz. Z.	Jako właściciel nieruchomości podtrzymuje swoje stanowisko, iż przeprowadzenie drogi wewnętrznej nr 1.KDW wraz z projektowanym zjazdem od ul. Wspólnej nie stanowi wymogu koniecznego do stworzenia możliwości dojazdu do nieruchomości nr: 239/1, 240/7, 241/3, 242, 244, 247, 250, 251. Obecnie przedstawiony projekt przeprowadzenia drogi wewnętrznej nr 1.KDW nie spełnia warunków, dla których właściciel mógłby wyrazić zgodę na przeprowadzenie takiej inwestycji, występuje do gminy o wykonanie: 1. mostu łączącego podzieloną działkę od strony północnej z projektowaną drogą lub przedłużenie drogi po udrożnionym rowie melioracyjnym i tym samym wykonanie zjazdu do podzielonej działki bezpośrednio z projektowanej drogi; 2. wykonanie projektów przyłączy wodno-kanalizacyjnych oraz gazowych do podzielonej przez projektowaną drogę działki nr 237/1.	Wojcieszyn dz.nr ew. 236/5, 236/7, 236/8, 236/10, 237/4	1.KDW		x		
2.	14.04. 2023	W. A., K. M. i A., Sz. A. i A., R. D., S. A., A. G., K. M., W. M. i G. M.	Wniesiono aby: droga gminna 11-5KDD nie przebiegała przez działki nr 22/3 oraz 22/4,	Lipków dz. ew. nr 22/10, 708/1, 709/3, 22/3, 22/4 (obszar nr 18)	2.KDD 4.KDD		x		
3.	24.04. 2023	Prodexpol Spółka Jawna	Wniosek o maksymalne obniżenie wskaźnika wymaganych miejsc parkingowych bez konieczności przebudowy istniejącego budynku usługowego.	Stare Babice dz. ew. nr 675/1 (obszar nr 20)	4.U2		x		
4.	25.04. 2023	Cz. Z.	Właściciel działki 237/1 nie wyraża zgody na przeprowadzenie przez jego działkę drogi publicznej dojazdowej (5.KDD) ze względu, iż nie ma w tym żadnego interesu wspólnego dla właściciela gruntów, a jedynie na tym straci.	Wojcieszyn dz. ew. nr 237/4 (obszar nr 24)	13.MN2, 14.MN2, 5.KDD, 4.WS		x		

Załącznik Nr 12 do Uchwały Nr LX/658/2023
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 29 czerwca 2023 roku

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń.

§ 2. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących:

1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizacje ruchu drogowego;
2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
3) kanalizacje, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
6) zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną oraz gaz;
7) tereny zieleni urządzonej i usług publicznych.

2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu która jest już zrealizowana, może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.;
4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie ujętych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Stare Babice uchwala się w uchwale budżetowej;
3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.

Załącznik nr 13
do Uchwały Nr LX/658/2023
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 29 czerwca 2023 roku

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice

W związku z art. 67a oraz art. 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zbiór uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Stare Babice w zakładce Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne.

Link do plików:

https://starebabice.bip.net.pl/?a=4405