

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice i z Uchwałą Nr XXXVIII/397/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice – część II, oraz Uchwałą Nr XIV/136/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie łącznego wykonania Uchwał Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. oraz Nr XXXVIII/397/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 lutego 2018 r., Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice, Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały w Gminie Stare Babice, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienionego Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. i Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r.

2. Granice obszarów objętych planem wyznaczają:

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

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

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

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

4. Pozostałe załączniki stanowią:

- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 5.
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 6.

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

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych oraz przeznaczenie nie więcej niż 60% powierzchni całkowitej budynku na lokale użytkowe;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3.MN;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1U, 1.2U, 1.3U, 1.4U, 2.U;
- 4) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji – 1.K;
- 5) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.ZC;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.ZP;
- 7) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.R;
- 8) teren powierzchniowych wód płynących oznaczony na rysunku planu symbolem 2.WS;
- 9) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.KDZ,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.1KDD,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1KDW, 1.2KDW, 3.KDW.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu wymiarów dla nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości i liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 5) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) dopuszczenie na działce budowlanej usytuowania więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy

był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych planu;

- 7) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie brązu, zieleni, szarości i beżu, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 8) zasady stosowania kolorystyki budynków dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 9) kolorystykę dachów stromych: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów;
- 10) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN – kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1U kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych w zakresie oddziaływania istniejących dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,

krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw ustala się:

- 1) dla terenów położonych w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów położonych w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) nakaz ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka warszawska (część centralna) poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 24 pkt 6 i 7 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 4) w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarzy zlokalizowanych w granicach oraz poza granicami obszaru objętego opracowaniem, nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych.

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

1. Nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dla scalania i podziału nieruchomości, przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się następujące zasady i warunki:
 - 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenu 3MN:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 750 m²,
 - b) dla terenów 1.MN/U, 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 800 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 1000 m²,
 - c) dla terenów 1.1U, 1.2U, 1.3U, 1.4U, 2.U – 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 60° do 120°.

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

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

zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m w przypadku dachów stromych i 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit.b
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków – dachy strome wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 11 do 45° lub dachy płaskie;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 750 m²,
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) 2 stanowiska postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 10) obsługę komunikacyjną: z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDW w powiązaniu z drogą gminną położoną poza obszarem planu.

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację wolnostojących budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25%,
 - b) dla zabudowy usługowej – 50%,
 - c) dla zabudowy mieszkalno-usługowej - 50%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,5;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 70%,
 - b) dla zabudowy usługowej – 40%,
 - c) dla zabudowy mieszkalno-usługowej – 40%;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
- 10) geometrię dachów budynków: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 600 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 800 m²;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach lub budynkach garażowo-gospodarczych, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f i g,
 - c) 2 stanowisk postojowych na obiekt handlowy, lokal usługowy,
 - d) 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumenckich w lokalach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk postojowych na obiekt przedszkolny i 10 na obiekt szkolny,
 - f) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych,
 - g) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług zdrowia, ale nie mniej niż 2 miejsca na gabinet;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.2KDW, oraz przyległych dróg wewnętrznych.

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.1MN/U** i **3.2MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) lokalizację wolnostojących budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;

- 5) dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenu 3.1 MN/U – 50%,
 - b) dla terenu 3.2 MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25%,
 - dla zabudowy usługowej – 50%,
 - dla zabudowy mieszkalno-usługowej – 50%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,5;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 3.1 MN/U – 40%,
 - b) dla terenu 3.2 MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 70%,
 - dla zabudowy usługowej – 40%,
 - dla zabudowy mieszkalno-usługowej – 40%;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
- 10) geometrię dachów budynków: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie,
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenu 3.1 MN/U – 800 m²;
 - b) dla terenu 3.2 MN/U – 1000 m²;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach lub budynkach garażowo-gospodarczych, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 2 stanowisk postojowych na obiekt handlowy, lokal usługowy;
- 13) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 3.1MN/U – z terenu drogi wojewódzkiej nr 580, ulicy Warszawskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dla terenu 3.2MN/U - z terenu drogi wojewódzkiej nr 580, poprzez teren 3.1MN/U.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3.3MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację wolnostojących budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych;

- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 35%,
 - b) dla zabudowy usługowej – 50%,
 - c) dla zabudowy mieszkalno-usługowej – 50%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,50;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%,
 - b) dla zabudowy usługowej – 40%,
 - c) dla zabudowy mieszkalno-usługowej – 40%;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
- 10) geometrię dachów budynków: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie,
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 750 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 1000m²;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach lub budynkach garażowo-gospodarczych, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f i g,
 - c) 2 stanowisk postojowych na obiekt handlowy, lokal usługowy,
 - d) 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumenckich w lokalach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk postojowych na obiekt przedszkolny i 10 na obiekt szkolny,
 - f) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych,
 - g) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług zdrowia, ale nie mniej niż 2 miejsca na gabinet;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi powiatowej nr 4123W - ulicy Kosmowskiej, oraz ulicy Rycerskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych związanych z oświatą;
- 2) dopuszczenie budowli i urządzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym;

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

§ 16. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.2U, 1.4U, 2.U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych związanych z prowadzoną działalnością usługową;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.U dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji jednego mieszkania w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenów 1.2U – 50%,
 - b) dla terenu 1.4U i 2.U – 45%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,5;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1.2U – 20%,
 - b) dla terenów 1.4U i 2.U – 40%;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;

- 11) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - c) 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych;
 - d) 1 stanowiska postojowego na 200 m² powierzchni użytkowej budynków magazynowych;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1.2U – z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, ulicy Hubala Dobrzańskiego, zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez teren drogi wewnętrznej 1.1KDW,
 - b) dla terenu 1.4U – z drogi gminnej klasy dojazdowej ul. Ożarowskiej lub na dotychczasowych zasadach z drogi gminnej klasy lokalnej ul. Wieruchowskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - c) dla terenów 2.U – z drogi gminnej klasy dojazdowej – ulicy Bugaj zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

- 1) lokalizację obiektów budowlanych usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji paliw płynnych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 1,25;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 9) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 12) obsługę komunikacyjną: z terenu drogi wojewódzkiej nr 580 klasy głównej, ulicy Warszawskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie kanalizacji;

- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu na dotychczasowych zasadach.

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

- 1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z funkcjonowaniem cmentarza;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, ulicy Hubala Dobrzańskiego, zlokalizowanej poza obszarem planu, na dotychczasowych zasadach.

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

- 1) lokalizację zieleni urządzonej i naturalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 7) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD i terenu drogi wewnętrznej 1.2KDW.

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

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

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

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

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

- 1) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenu poszerzenia publicznej drogi klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDZ:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna do 5m zgodnie z rysunkiem planu,

- b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1KDW, 1.2KDW, 3.KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 1.1KDW – zmienna od 5 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 1.2KDW – zmienna od 11 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 3.KDW – od 6 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

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

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej - 110 mm,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej - 200 mm;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, do zbiorników retencyjnych lub do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nN, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,

- c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i informatycznej dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych;
- 12) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

UZASADNIENIE
do Uchwały nr .../ ... /2021
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 2021 r.

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

Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/136/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie łącznego wykonania Uchwał Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. oraz Nr XXXVIII/397/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 lutego 2018 r. określono warunki dalszego procedowania ww. uchwał jako jednego planu miejscowego, z dopuszczeniem jego sporządzenia i uchwalenia w trzech częściach odrębnymi uchwałami. Do każdej z tych części zostały przyporządkowane konkretne obszary z ww. uchwał. Do podejmowanej Uchwały Nr/..../2020 należą następujące obszary: Nr 2, Nr 4, Nr 7, Nr 8, Nr 9, Nr 10, Nr 11, Nr 12 i Nr 13.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

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

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) Wójt wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ożarowie Mazowieckim.

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

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

W projekcie planu uwzględniono:

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

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

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

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

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

Obszar opracowania posiada dostęp do dróg publicznych, obsługa komunikacyjna projektowanych terenów realizowana będzie także przez istniejące i projektowane drogi, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu kołowego, pieszego i rowerowego oraz komunikacji publicznej. Obsługę terenu 3.2MN/U poprowadzono przez teren 3.1MN/U ze względu na to, że cały analizowany obszar należy do jednego właściciela, a konieczność wydzielenia odrębnej jednostki wynika z położenia terenu 3.2 MN/U w granicach obszaru chronionego krajobrazu, dla którego ustalenia studium wskazują bardziej rygorystyczne parametry zagospodarowania terenu.

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

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

Plan zgodny jest z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2, została podjęta przez Radę Gminy Stare Babice - Uchwała Nr XX/191/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Stare Babice.

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

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu

w dniach od 07 stycznia 2021 r. do 01 lutego 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Babice. W dniu 20 stycznia 2021 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 lutego 2021 r.