projekt

UCHWAŁA NR ….
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia ……..….2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 1 dla terenów 23MN2,1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KDD

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553), w związku z art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, 1688.) na podstawie uchwały Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin oraz uchwały Nr XVIII/174/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. zmieniającej uchwałę Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice" uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. zmienionego uchwałą nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r. uwzględniając postanowienia Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr WNP-I.4131.269.2022.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 listopada 2022 r. Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Zakres obowiązywania planu
§ 1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin" zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem", którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **23MN2, 1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KDD.**
2. Uwzględniając postanowienia Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr WNP-I.4131.269.2022.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 listopada 2022 r. dotyczące części ustaleń uchwały Nr LI/530/2022 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 1:
   1) teren 23MN2 zastępuje teren 1MW;
   2) teren 4U1 i teren 1K zastępuje teren 4U1;
   3) teren 14KDD zastępuje teren 11KDD;
   4) teren 15KDD zastępuje teren 14KDD;
   5) teren 16KDD zastępuje teren 15KDD;
   6) teren 1aCU2 zastępuje teren 1aCU2.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
   1) rysunek planu dla terenów **23MN2, 1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KDD**, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
   4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:
   1) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu-WOCHK;
   2) tereny zmeliorowane/zdrenowane.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
   12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
   14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust.1, ze względu na występujące uwarunkowania, w planie nie określa się:
   1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   3) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
   4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Nie określa się krajobrazów priorytetowych ponieważ nie zostały ustanowione.

§ 4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
   1) **dojazdach** należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych;
   2) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
   3) **liniach rozgraniczających dróg** – należy przez to rozumieć - granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
   a) realizacji elementów termomodernizacji dla istniejących budynków,
   b) części podziemnych budynków,
   c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
   d) parterowych portierni, obiektów małej architektury,
   e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dojazdów;
5) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych; na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział tej powierzchni w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz na budowlach nadziemnych i podziemnych;
7) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
10) **sięgaczu –** należy przez to rozumieć wysuniętą część działki budowlanej o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z tej działki budowlanej do drogi publicznej;
11) **strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – W.O.CH.K. –** należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody (na dzień uchwalenia planu rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870 ze zm.);
12) **tunelach ekologicznych –** należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnicę, co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm;
13) **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;

14) **wymianie budynku** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

DZIAŁ II

Przepisy ogólne planu

Rozdział 1.

Przeznaczenia terenu

§ 5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
   1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **23MN2**;
   2) teren centrum usługowego – oznaczony na rysunku planu symbolem **1aCU2;**
   3) teren urządzeń odprowadzania ścieków – oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**
   4) teren zabudowy usługowej, usługi celu publicznego – oznaczony na rysunku planu symbolem **4U1;**
   5) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **14KDD, 15KDD, 16KDD.**
2. Terenem inwestycji celu publicznego jest teren urządzeń odprowadzania ścieków 1**K,** teren zabudowy usługowej, usługi celu publicznego **4U1** oraz tereny dróg publicznych **14KDD, 15KDD, 16KDD.**
3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.
3. Jako teren przeznaczony dla inwestycji celu publicznego, z określeniem ich linii rozgraniczających, jako granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wyznacza się tereny 1K, 4U1 oraz tereny dróg publicznych 14KDD, 15KDD, 16KDD.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości uwzględniając wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy oraz odpowiednio ustalenia § 4 ust. 1 pkt 4 lit. a, b, c, d, e:

   dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych, tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
   a) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg przylegających do obszarów planu, w granicach dojazdów lub w granicy sięgacza,
   b) wzdłuż dróg KDG, KDD przylegających do terenów 23MN2, 1K, 4U1 i 1aCU2 lub dojazdów dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych,
   c) nakazuje się odsunięcie ogrodzeń od gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na odległość określoną w przepisach odrębnych,
   d) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu na działce budowlanej, za wyjątkiem: bram i furtek,
   e) nakazuje się ogrodzenia ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzony poziom terenu,

f) w ogrodzeniach działek budowlanych położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu należy stosować tunele ekologiczne,
g) z wyłączeniem placów do zawracania oraz ustaleń na rysunku planu ustala się obowiązek zachowania narożnego trójkątnego ścięcia linii ogrodzeń w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszego niż 5,0 m na 5,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDD oraz nie mniejszego niż 5,0 m na 5,0 m wzdłuż dojazdów,
h) od strony miejsc publicznie dostępnych zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów),
i) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów;

3) w zakresie realizacji tablic i urządzeń reklamowych:
a) dopuszcza się nośniki reklamowe sytuowane na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,
b) dopuszcza się urządzenia reklamowe na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
c) ustala się maksymalną jednostkową powierzchnię informacyjną do 6 m²,
d) ustala się łączną powierzchnię tablic i urządzeń reklamowych do 6 m² na działce budowlanej,
e) zakazuje się stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu,
f) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równolegle do elementów istniejącego zagospodarowania, takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;

4) ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji i dachów:
a) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości,
b) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak: kamienia o jasnych odcieniach, cegły klinkierowej lub silikatowej, drewna, stali nierdzewnej lub niebarwionego szkła,
c) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

5) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figury, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, altany,
b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

6) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób z niepełnosprawnościami.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w obejmującej część obszaru planu strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K., o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 11, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
2) w obejmującej obszar planu otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego KPN obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych dotyczące otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego KPN (w szczególności rozporządzenia Rady Ministrów, Planu Ochrony lub „rocznych zadań ochronnych”);
3) w zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, zakazuje się prowadzenia działalności, w tym z zakresu usług, powodującej przekroczenia dopuszczonych przepisami odrębnymi standardów środowiska oraz odprowadzania zanieczyszczeń poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalno-usługowym – do lokalu, w którym jest prowadzona ta działalność;
4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego, takich jak drogi, obiekty i sieci infrastruktury

technicznej, w tym także w zakresie łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji towarzyszących lub dopuszczalnych oraz przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
7) ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem (pojedynczym lub grupowym) zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego;
8) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
9) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
10) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru) na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;
11) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, odpowiednio zgodnie z ustalaniami szczegółowymi planu;
12) nakazuje się ochronę przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej dróg KDG przylegających do terenów w planie. Ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez zabezpieczenia akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego (ekrany akustyczne należy sytuować w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu);
13) od dróg KDD oraz od dojazdów określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej (tereny zagrożone hałasem) pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
14) dla poszczególnych terenów, z wyłączeniem terenów dróg, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wartość, której określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
15) ustala się wprowadzenie szpalerów drzew, jako zieleni izolacyjnej od strony dróg KDG przylegających do terenów w obszarze planu;
16) ustala się nakaz lokalizacji i budowy urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
17) ustala się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów;
18) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresy Prawa Wodnego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9.
Ze względu na brak występowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenach 23MN2, 1K, 4U1, 1aCU2, 14KDD, 15KDD i 16KDD.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 10.
W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy:

1) oznacza się tereny zmeliorowane/zdrenowane:
   a) ustala się dopuszczenie zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
   b) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
2) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
3) w zakresie usług handlu, ustala się:
   a) realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usług handlu do 50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
   b) realizację usług handlu do 200 m^2 powierzchni sprzedaży, ale bez stacji paliw, na terenie U1,
   c) na terenie 1aCU2, dopuszczenie usług handlu do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu, ustala się:
   a) dopuszczenie lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych (granicach pasa drogowego) z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
   b) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w dojazdach i sięgaczach,
   c) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy. Przy lokalizowaniu sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy należy również uwzględniać odpowiednie odległości obiektów budowlanych od tych linii,
   d) z uwzględnieniem ustaleń lit a dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
   e) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, w tym również zmiany przekrojów przewodów istniejących,
   f) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanego wodociągu z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 110 mm, zasilanego z ujęcia lokalnego poza obszarem planu,
   b) z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody na działkach budowlanych,
   c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej;
3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo - komunalnych, ustala się:
   a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach (poza obszarem planu) poprzez istniejącą i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywaną sieć kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy 200 mm,

b) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (przepompownie),
c) istniejące w obszarze planu kanały ściekowe i przyłącza do sieci podlegają zachowaniu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
d) ścieki wprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych,
e) z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
a) zagospodarowywanie wód opadowych na działkach budowlanych,
b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów o trwałej nawierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i ochrony środowiska,
c) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na działkach budowlanych, przed ich wprowadzeniem do lokalnej kanalizacji wód opadowych lub do ziemi,
d) nakaz wyposażenia wylotów zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego,
e) na terenie 1aCU2 i 4U1 nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno - retencyjno - odparowywalnych, jako zbiorników naziemnych i podziemnych lub otwartych rowów odwadniających docelowo zmniejszających jednorazowy spływ do rowu lub ziemi;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15 kV „Babice” poza obszarem planu liniami kablowymi,
b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub do dojazdu,
c) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości sieci od innych obiektów,
d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru) i urządzeń kogeneracji;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
a) obsługa z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia znajdujące się poza obszarem planu,
b) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o minimalnej średnicy 32 mm,
c) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń,
d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych, gospodarczych i grzewczych;

7) w zakresie telekomunikacji, ustala się:
a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:
a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru) na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska,
b) dopuszczenie wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;

9) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi dla realizacji zaopatrzenia

w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE;

10) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych, ustala się:
   a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszczenie wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) ustala się obsługę z przylegających do terenów 23MN2, 1K, 4U1 oraz 1aCU2 odpowiednich dróg publicznych;
   2) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów dopuszcza się realizację dojazdów o minimalnej szerokości 5,0 m lub 8,0 m;
   3) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych dróg/ulic **KDD.**
2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na terenie objętym planem:
   1) ustala się powiązania terenów 23MN2, 1K, 4U1 oraz 1aCU2 z terenami zewnętrznymi odpowiednio poprzez przylegające drogi KDD i KDG;
   2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy i sięgacze;
   3) ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową lokalizowaną w drogach przylegających do terenów 23MN2, 1K, 4U1 i 1aCU2.
3. Ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
   1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych albo nadziemnych;
   2) powierzchnię użytkową dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania należy rozumieć, jako sumę powierzchni użytkowej związaną bezpośrednio z funkcją obiektu budowlanego;
   3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania (liczone z miejscami w garażach) na 1 lokal mieszkalny,
      b) usługi – 30 miejsc do parkowania: na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
      c) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy,
      d) handel ekspozycyjny – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i jedno miejsce na autokar na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na autokar,
      e) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc do parkowania na obiekt,
      f) hotel – 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i miejsce na autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
      g) gastronomia – 30 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
      h) usługi oświaty – 5 miejsc do parkowania na obiekt przedszkolny i 10 miejsc na obiekt szkolny, ale nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, w tym, co najmniej 3 miejsca łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów/przedszkolaków,
      i) obiekty biurowo-administracyjne – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
      j) usługi zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na gabinet,
      k) usługi sportu i rekreacji – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
      l) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
      m) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług;
   4) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników określonych w pkt 3;

5) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
   a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
   b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
   c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
   d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu
§ 13.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu **23MN2** położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K., ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, jako wbudowane lokale użytkowe, dojazdy, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
   2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren 23MN2 do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
   3) w przypadku lokalizacji na terenie 23MN2 usług oświaty, w tym przedszkoli przyporządkowuje się kwalifikację, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio 5 m od strony przylegających do obszaru planu dróg KDD;
   2) na działce budowlanej:
      a) ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
      b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   3) usługi w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
   4) zachowuje się istniejący budynek mieszkalny, którego funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem dopuszczając wyłącznie jego remont lub przebudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynku, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;
   5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
      b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
      c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
      d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
      e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
         – 11 m dla budynków mieszkalnych z nachyleniem dachów do 45^{o},
         – 7,5 m dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim,
         – 6 m dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących lub dobudowanych,
         – dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
      f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
      g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,

h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10º do 45º z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10º,
i) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
j) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt.1 z uwzględnieniem ustaleń pkt 7 i 8;
7) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
8) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmianę sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
9) nakazuje się realizację miejsc do parkowania odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
   1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60º-120º;
   4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
   2) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 3 lit a.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przylegających do obszaru planu dróg KDD;
   2) w terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się wyznaczenie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0 m;
   3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg winny być określane w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**: odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
   do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 14.

Dla terenu centrum usługowego: oznaczonego na rysunku planu symbolem **1aCU2** położonego poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**,** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi celu publicznego, w szczególności usługi: administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, poczty oraz usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hoteli, wystawiennictwa, finansów, łączności, usługi motoryzacyjne, biura;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, place, obiekty małej architektury;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany w budynki usługowe lokal mieszkalny, dojazdy, infrastruktura techniczna.

2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
   2) w przypadku lokalizacji na terenie 1aCU2 usług oświaty i rekreacji przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, lub z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) ustala się zagospodarowanie, co najmniej 20% powierzchni terenu 1aCU2 o charakterze przestrzeni publicznej z wykorzystaniem elementów małej architektury oraz różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca;
   2) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz rodziców z wózkami dziecięcymi;
   3) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
      a) 10,0 m od przylegających do obszaru planu dróg: 2KDG i 4KDG,
      b) 5,0 m od drogi 15KDD;
   4) na działce budowlanej:
      a) ustala się budynki usług,
      b) w budynku usług dopuszcza się jeden wbudowany lokal mieszkalny,
      c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
      d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
      e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
      f) maksymalna intensywność zabudowy: 3,5,
      g) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
         – 12 m dla budynków usługowych,
         – 6 m dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących lub dobudowanych,
         – dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
      h) ustalenie lit. g nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
      i) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
      j) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10^o do 45^o z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usług, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10^o,
      k) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
      l) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
      m) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
   6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
   7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
   1) minimalna powierzchnia działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 5000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: usługi lub usługi z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 20,0 m;
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^o-120^o;
   4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
   2) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 3 lit. c.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przylegających do obszaru planu dróg: 2KDG lub, 4KDG

z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z drogi 15KDD;
2) w terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się wyznaczenie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 8,0 m;
3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg winny być określane w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**: odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
   1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, a także wykorzystanie pod miejsca do parkowania;
   2) dopuszcza się realizację tymczasowych powłok pneumatycznych, pawilonów sprzedaży i wystawowych, przekryć namiotowych oraz tymczasowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z organizacją imprez masowych.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 15.

Dla terenu urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1**K,** położonego poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K., ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia infrastruktury technicznej – w szczególności urządzenia odprowadzania ścieków;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, parterowe portiernie, zieleń urządzona, dojazdy, miejsca do parkowania.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
   2) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      a) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, od dróg przylegających do obszaru planu odpowiednio:
         – 5,0 m od drogi 2KDG,
         – 5,0 m od drogi 14KDD,
         – 10,0 m od drogi 4KDG
      b) na działce budowlanej:
         – ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
         – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%,
         – minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
         – maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
         – maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
         – ustalenie piąte tiret nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
         – dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
         – kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
         – kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy do 30^{O},
         – dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
         – dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
         – dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
   3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
   1) minimalna powierzchnia działki – 100 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m;
   3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60^{o}-120^{o}.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi 14KDD.

5. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**: odpowiednio zgodnie z § 11.
6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
7. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 16.

Dla terenu zabudowy usługowej usług celu publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U1** położonego w części w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K., ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi, w szczególności usługi oświaty, zdrowia, plac targowy;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, parterowe portiernie, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, infrastruktura techniczna.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
   2) w przypadku lokalizacji na terenie 4U1 usług oświaty, w tym przedszkoli przyporządkowuje się kwalifikację dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
      a) 5,0 m od strony drogi 14 KDD,
      b) 10,0 m od strony drogi 4KDG;
   2) na działce budowlanej:
      a) ustala się budynki usług,
      b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wbudowanych lub dobudowanych;
   3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
      b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
      c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
      d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,1,
      e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
         – 12 m dla budynków usługowych,
         – 6 m dla dobudowanych budynków gospodarczych, garaży,
         – dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
      f) ustalenie lit. e nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
      g) kolorystyka elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 4,
      h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10^o do 45^o z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10^o,
      i) dla ogrodzeń obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
      j) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
      k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3;
   4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1;
   5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej odpowiednio według wskaźnika określonego w § 12 ust. 3.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
   1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki – 12,0 m;
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^o-120^o;
   4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
   2) dopuszcza się realizację usług handlu odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 4 lit. b.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
   1) obsługa komunikacyjna z drogi: 14KDD;
   2) dopuszcza się wyznaczenie dojazdów o minimalnej szerokości 5 m lub sięgaczy;
   3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg winny być określane w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
7. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**: odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
   do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 17.

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **14KDD,** położonego w części w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K., ustala się:

1. **przeznaczenie terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
   2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżka pieszo – rowerowa, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, rowy oraz urządzenia związane z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) ustalenia dotyczące ochrony środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego), narożne ścięcia linii rozgraniczających oraz poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu: szerokość zmienna;
   3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
   4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
   5) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
   6) zakazuje się realizacji ogrodzeń w poprzek drogi, obiektów małej architektury oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
   7) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
   8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m;
   9) ustalenie pkt 8 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
   10) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 18.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **15KDD** i **16KDD** położonych poza strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K., ustala się:

1. **przeznaczenie terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
   2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, place postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) ustalenia dotyczące ochrony środowisk, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego), narożne ścięcia linii rozgraniczających oraz poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu:
      a) droga 15KDD - zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
      b) droga 16KDD - zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
   3) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
   4) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
   5) zakazuje się realizacji ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
   6) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
   7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m;
   8) ustalenie pkt 7 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
   9) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenach zmeliorowanych/zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.
4. **Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

DZIAŁ IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia:
zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice uchwalonego uchwałą Nr X/59/03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 281 poz. 7449); miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 156 poz. 4944).

§ 20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

§ 21.

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 1 dla terenów 23MN2,1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KD,
sporządzony został na podstawie uchwały Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin oraz uchwały Nr XVIII/174/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. zmieniającej uchwałę Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin z uwzględnieniem postanowienia Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr WNP-I.4131.269.2022.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 listopada 2022 r.
W Rozstrzygnięciu Nadzorczym Nr WNP-I.4131.269.2022.AK z dnia 3 listopada 2022 r. opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 4 listopada 2022 r. poz. 11272, Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność i wstrzymał wykonanie ww. planu zagospodarowania z dnia 29 września 2022 r. dla terenów 23MN2, 1aCU2, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KDD.
Obszar planu obejmuje klika terenów położonych min. przy istniejącej drodze wojewódzkiej nr 580 (ul. Warszawska) oraz drogach gminnych (ulice bez nazwy).
Część obszaru opracowania położona jest bezpośrednio przy drodze nr 580, jeden teren położony jest w pewnym oddaleniu od niej, a połączenia z drogą nr 580 zapewnia sieć dróg prostopadłych: istniejąca droga zbiorcza- ul. Spacerowa oraz droga lokalna – ul Królewicza Jakuba oraz dróg projektowanych KDG i dróg dojazdowych.

Tereny objęte projektem planu zlokalizowane są w zachodniej części Gminy Stare Babice, w województwie mazowieckim, powiecie warszawskim zachodnim.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w części w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Projektem planu objęty jest obszar o powierzchni ok. 6,0 ha i tylko jeden teren jest zainwestowany. Występuje też jedna droga gminna. Pozostałe tereny są użytkowane rolniczo.
Tereny użytkowane rolniczo stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie KOWR.

Celem sporządzanego planu jest ustalenie zasad kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, w tym dostosowanie i ustalenie linii rozgraniczających dróg i nieprzekraczalnych linii zabudowy do stanu istniejącego i perspektywicznego, a zwłaszcza umożliwienie wykształcenia nowego publicznego układu komunikacyjnego dla gminy Stare Babice i centrum usługowego, w tym usług publicznych. O decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego terenu zadecydowała konieczność zabezpieczenia terenów umożliwiających dalszy rozwój zgodnie z aktualnymi potrzebami gminy zwłaszcza jej zachodniej części, w zgodności z ustaleniami Studium.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn.zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice, przyjętego 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.

Obszar objęty planem położony jest na terenach oznaczonych w Studium jako:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 (z dopuszczeniem usług nieuciążliwych bez obowiązku realizacji zabudowy mieszkaniowej) , pod centrum usługowe CU2 oraz infrastrukturę techniczną K. Poszczególne rodzaje terenów różnią się przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym oraz wskaźnikami zainwestowania terenu.

W planie ustalono następujące formy przeznaczenia terenu:

MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

CU2 - tereny centrum usługowego,

U1 - teren zabudowy usługowej, usługi celu publicznego,

KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

K - teren urządzeń odprowadzania ścieków,

Obszar planu znajduje się w zasięgu gminnego systemu zaopatrzenia w wodę. Teren planu objęty jest zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków sanitarnych. Zasilany jest w energię elektryczną za pomocą kablowej i napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej. Teren znajduje się również w zasięgu sieci gazowej. W granicach objętych planem uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze dla gruntów klasy II i III.

Na terenie opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, przyjęty uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29 sierpnia 2011 r. poz. 4944). Zgodnie z obowiązującym planem obszar objęty opracowaniem przeznaczony jest pod:

- tereny zabudowy zagrodowej MR,
- tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych R.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503 z późn.zm.), w tym:

1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. Sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W obszarze planu wyznaczono tereny pod cele publiczne – pod drogi i pod usługi publiczne,
2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar

planu położony jest w części na gruntach klasy II i III. Dla tych terenów uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze - decyzja GZ.tr.602.107.2018 z dnia 26 sierpnia 2018 r. Na obszarze nie występują grunty leśne. W planie występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody: w Otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.C.H.K.

Obszar planu nie znajduje się w korytarzu powiązań przyrodniczych z terenami chronionymi. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu nie występują tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie: nakazu realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, nakazu dostosowania elementów ciągów komunikacyjnych oraz nakazu stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób z niepełnosprawnościami,
6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie istotnie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, zwłaszcza w zakresie obsługi komunikacyjnej, gdyż analizowany projekt planu wprowadza w zakresie komunikacji odpowiednie istotne zmiany w strukturze wykorzystania tego terenu w porównaniu do stanu istniejącego,
7) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy,
8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami. Określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa,
9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa: publicznych usług samorządowych, infrastruktury technicznej i dróg,
10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie,

11) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Babice zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Babice. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Stare Babice,
12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektem planu objęty jest obszar zabudowany tylko na jednym terenie i z jedną drogą gminną. Część obszaru planu stanowi „Usługowy ośrodek wspomagający gminy". Usługowy ośrodek w Borzęcinie będzie uzupełniał ośrodek usługowy w Starych Babicach i Zielonkach.

Celem sporządzanego planu jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z zgodnie z aktualnym i perspektywicznym zainwestowaniem gruntów.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Babice oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice " sporządzonej w 2016 r. oraz uchwałą Nr XX/191/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Stare Babice".

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu będzie miało pozytywny wpływ na budżet gminy.

Należy pamiętać, iż w obliczeniach do prognozy finansowej, uwzględniono tylko wpływy z nieruchomości, których przeznaczenia uległy zmianie w związku z opracowaniem nowego planu. Nie uwzględniono natomiast ewentualnego wzrostu wpływów od nieruchomości, które są przeznaczone pod drogi, infrastrukturę albo pod gminne usługi celu publicznego.

Odpowiednio do zakresu planu również została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych i była poddana opiniowaniu i uzgadnianiu łącznie z planem miejscowym.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn.zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz.1029 z późn. zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 1 dla terenów 23MN2,1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KD,
był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 stycznia 2023 r. do 16 lutego 2023 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 3marca 2023 r. nikt nie złożył uwag. Dyskusja publiczna odbyła się 31 stycznia 2023 r.

W związku z brakiem uwag do projektu planu nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag. Informacje w sprawie uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 1 dla terenów 23MN2,1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KD" spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Stare Babice do uchwalenia oraz będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni zagwarantowano poprzez:

1) ukształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, czyli w obszarach charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz dostatecznym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach w dostatecznym stopniu przygotowanych do zabudowy, czyli w obszarach charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz możliwością wykształcenia nowych układów komunikacyjnych na gruntach Skarbu Państwa oraz dostatecznym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne,

elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Uwzględniając aspekty środowiskowe, ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Stare Babice.

Pozytywna kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na budowę układu drogowego i urządzeń infrastruktury technicznej poprawią obecną estetykę przestrzeni, nakłady na modernizację układu drogowego i urządzeń infrastruktury technicznej przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu tej części gminy i zwiększenia wartości nieruchomości. Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje przestrzeń poprzez ustalenie zasad ładu przestrzennego, w tym: zasad kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyczyni się do poprawy jakości życia jej mieszkańców.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BORZĘCIN DUŻY I WIERZBIN - OBSZAR NR 1 DLA TERENÓW 23MN2, 1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD I 16KDD

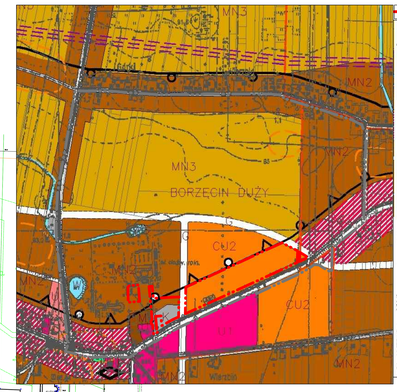
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR.....
RADY GMINY STARE BABICE
Z DNIA .....

WYRYS ZE STUDIUM UCHWALONEGO
"Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice."
Uchwała Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006r. ze zmianami



LEGENDA DO UCHWAŁY NR LI/530/2022 RADY GMINY STARE BABICE Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2022 R.

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 22 ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ZABYTEK ARECHEOLOGICZNY
- GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- ROWY MELIORACYJNE DO PRZENIESIENIA LUB SKANALIZOWANIA
- PLANOWANY PRZEBIEG ROWU

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- SZPALERY DRZEW, POJEDYNCZE DRZEWA DO ZACHOWANIA
- PRZEBIEG WAŻNIEJSZYCH OGÓLNODOSTĘPNYCH POWIĄZAŃ PIESZO-ROWEROWYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN2	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN3	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
U1	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ USŁUGI CELU PUBLICZNEGO
U2	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ KOMERCYJNEJ
CU2	TERENY CENTRUM USŁUGOWEGO
US/ZP/WS	TERENY USŁUG SPORTU, ZIELENI PARKOWEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH
US/ZP	TEREN USŁUG SPORTU I ZIELENI PARKOWEJ
ZP	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH /STAW/
WR	TERENY ROWÓW
IT	TEREN INFRASTRUKTURY
K	TEREN URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
Ks	TEREN PARKINGU

TERENY DRÓG

KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
KDZ	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KPJ	TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZOJEZDNEGO

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- TERENY ZMELIOROWANE/ZDRENOWANE
- GRANICA STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCHK

INFORMACJE

- GRANICE ADMINISTRACYJNE OBRĘBÓW
- GRANICE (ORIENTACYJNE) DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- 1512 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- GRANICE (ORIENTACYJNE) PROJEKTOWANE NOWO WYDZIELONYCH DZIAŁEK
- PRZYSTANKI AUTOBUSOWE
- SZPALERY DRZEW

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- RÓW SKANANLIZOWANY
- RÓW DO SKANALIZOWANIA
- KOLEKTOR SANITARNY
- WODOCIĄGI
- GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NN
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 22 ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN2	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U1	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ USŁUGI CELU PUBLICZNEGO
CU2	TERENY CENTRUM USŁUGOWEGO
1K	TEREN URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
KDD	TERENY DRÓG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- TERENY ZMELIOROWANE/ZDRENOWANE
- GRANICA STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W.O.CH.K.

INFORMACJE

- GRANICE (ORIENTACYJNE) DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- 1512 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- SZPALERY DRZEW

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BORZĘCIN DUŻY I WIERZBIN - OBSZAR NR 1
SPORZĄDZAJĄCY:	WÓJT GMINY STARE BABICE
OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI W SKŁADZIE:	główny projektant: mgr inż. arch. Anna Markert upr. do projektowania nr428/88 zespół autorski: mgr inż. Magdalena Kuźmińska

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr …/……/2023
Rady Gminy Stare Babice
z dnia ……. 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 1 dla terenów 23MN2,1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KDD.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Stare Babice stwierdza, co następuje: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 1 dla terenów 23MN2,1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KDD, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 stycznia 2023 r. do 16 lutego 2023 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 3 marca 2023 r. nikt nie złożył uwag. Dyskusja publiczna odbyła się 31 stycznia 2023 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) nie zachodzi potrzeba rozstrzygania uwag przez Radą Gminy Stare Babice.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr …/…/2023
Rady Gminy Stare Babice
z dnia …….2023 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin - Obszar Nr 1 dla terenów 23MN2, 1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KDD.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) 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 części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin - Obszar Nr 1 dla terenów 23MN2, 1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KDD.

§ 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin - Obszar Nr 1 dla terenów 23MN2, 1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KDD, 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) drogi publicznej, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń.

§ 2.

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.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

2) 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;
3) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
4) 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. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.);
5) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Stare Babice uchwala się w uchwale budżetowej.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.
2. Zadania 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 537), 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. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr …/……/2023
Rady Gminy Stare Babice
z dnia ……. 2023 r.

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 1 dla terenów 23MN2,1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KDD.

W związku z art. 67a, 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn.zm.) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borzęcin Duży i Wierzbin – Obszar Nr 1 dla terenów 23MN2,1aCU2, 1K, 4U1, 14KDD, 15KDD i 16KDD to 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.

Link do plików:
https://starebabice.bip.net.pl/?a=3407