

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Uchwały Nr **LVII/615/2023** Rady Gminy Stare Babice z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego**, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienionego Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego – zwany dalej „planem”.

2. Obszar sporządzenia planu, o którym mowa w ust. 1, obejmuje działki ew. nr 625/1, 625/3, 633/20, 633/21, 638/8, 638/9 i 1132 we wsi Stare Babice.

§ 2. Uchwała składa się z:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych w formie dokumentu elektronicznego, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) przeznaczenie terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci poniżej 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy toalet publicznych;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 4) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 5) **teren** – teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) **U** – teren usług;
- 2) **US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 4) **KOP** – teren parkingu;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 8. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:

- 1) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011);
- 2) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte RAL 1013, szarości (RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044, RAL 7047), biele (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9018);
- 3) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych.

§ 9. 1. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

2. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny ZP i US-ZP wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

3. Obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, na terenie której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 – Subniecka Warszawska i Nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna), na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się następujące **parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości** dla terenów 1U, 1US-ZP i 1ZP:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 60° do 90°.

2. W obrębie planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

§ 12. Obszar opracowania położony jest w **strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Warszawa-Babice oraz Lotniska Chopina w Warszawie**, na terenie której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) jako podstawowy układ komunikacyjny teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 2) powiązanie podstawowego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym przez drogę publiczną ulicę Polną położoną poza obszarem opracowania planu;
- 3) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej przez teren parkingu oznaczony symbolem 1KOP;
- 4) minimalną szerokość dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu na 6,0 m;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, co najmniej 1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 6) realizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach: drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD lub parkingu oznaczonego symbolem 1KOP;
- 2) dopuszczenie sytuowania sieci infrastruktury technicznej na terenach niewymienionych w pkt. 1 jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów 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 gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej na 110 mm,
 - c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej na 200 mm,

- c) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej na 90 mm,
- d) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do zbiorników retencyjnych lub zagospodarowanie w obrębie nieruchomości lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN lub z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci gazowej na 32 mm;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 11) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów o nieznacznym oddziaływaniu, uwzględniając ochronę przed polami elektromagnetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 15. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, z wyjątkiem budynków mieszkalnych,
- dojazdów, ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, parkingów,
- zbiorników wód powierzchniowych, mostków i pomostów,

traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi publiczne rozumiane jako obiekty budowlane służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb wspólnoty gminnej, w szczególności: usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultury i rozrywki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) wysokość budynków do 12,0 m,
 - b) dachy płaskie oraz dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 60° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - d) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio

przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%;

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji lub zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi gastronomii, kultury i rozrywki;
- 3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) wysokość budynków do 10,0 m,
 - b) dachy płaskie oraz dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 60° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - d) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,4,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50%.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 20 m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parking publiczny;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem terenów, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszym planem miejscowym.

§ 22. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 0%.

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

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