



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 7 marca 2018 r.

Poz. 2356

UCHWAŁA NR XXXVII/384/17 RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 21 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mariew

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 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr XVI/141/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mariew, 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mariew, zwany dalej „planem”.

2. Granica obszaru objętego planem przebiega w następujący sposób:- od punktu położonego w pd.- zach. narożniku dz. ew. nr 204/3 w Mariewie, granica biegnie na północ do punktu położonego na pn. – zach. narożniku dz. ew. nr 204/3, następnie skręca na wschód do pn. – wsch. narożnika dz. ew. nr 207, skręca na południe wzdłuż wschodniej granicy dz. ew. nr 207 do punktu oddalonego 60 m od ulicy, następnie skręca na zachód równoległe do ulicy do pd. – zach. narożnika dz. ew. nr 204/1.

3. Granica, której przebieg jest określony w ust. 2 wyznaczona jest na załączniku graficznym niniejszej uchwały.

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny 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.

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 4) wymiarowania;
- 5) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 20°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
 - a) nowo budowanego budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, zadaszeń dojsć do budynków,
 - b) nowo budowanej budowli za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i tablic reklamowych;
- 3) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2.

§ 6. 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) stosowania na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) stosowanie w pokryciu dachów kolorów: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;
- 3) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości

podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 7 planu.

Rozdział 3. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

§ 9. Obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 10. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem MN2 wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 18 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

Rozdział 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez drogę gminną znajdującą się poza planem w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 14. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkaniowy;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych.

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

Rozdział 6. Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 15. Ustala się dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej na terenach MN2, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 17. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej 110 mm,
 - c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 7.**Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania****§ 18.** Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, (za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych),
- dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,

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.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolno stojące;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego,
 - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - e) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - f) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,9,
 - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. f, maksymalnie na 0,3,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m² (w przypadku zabudowy bliźniaczej dotyczy jednego segmentu).

Rozdział 8. Przepisy końcowe

§ 20. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem terenów lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

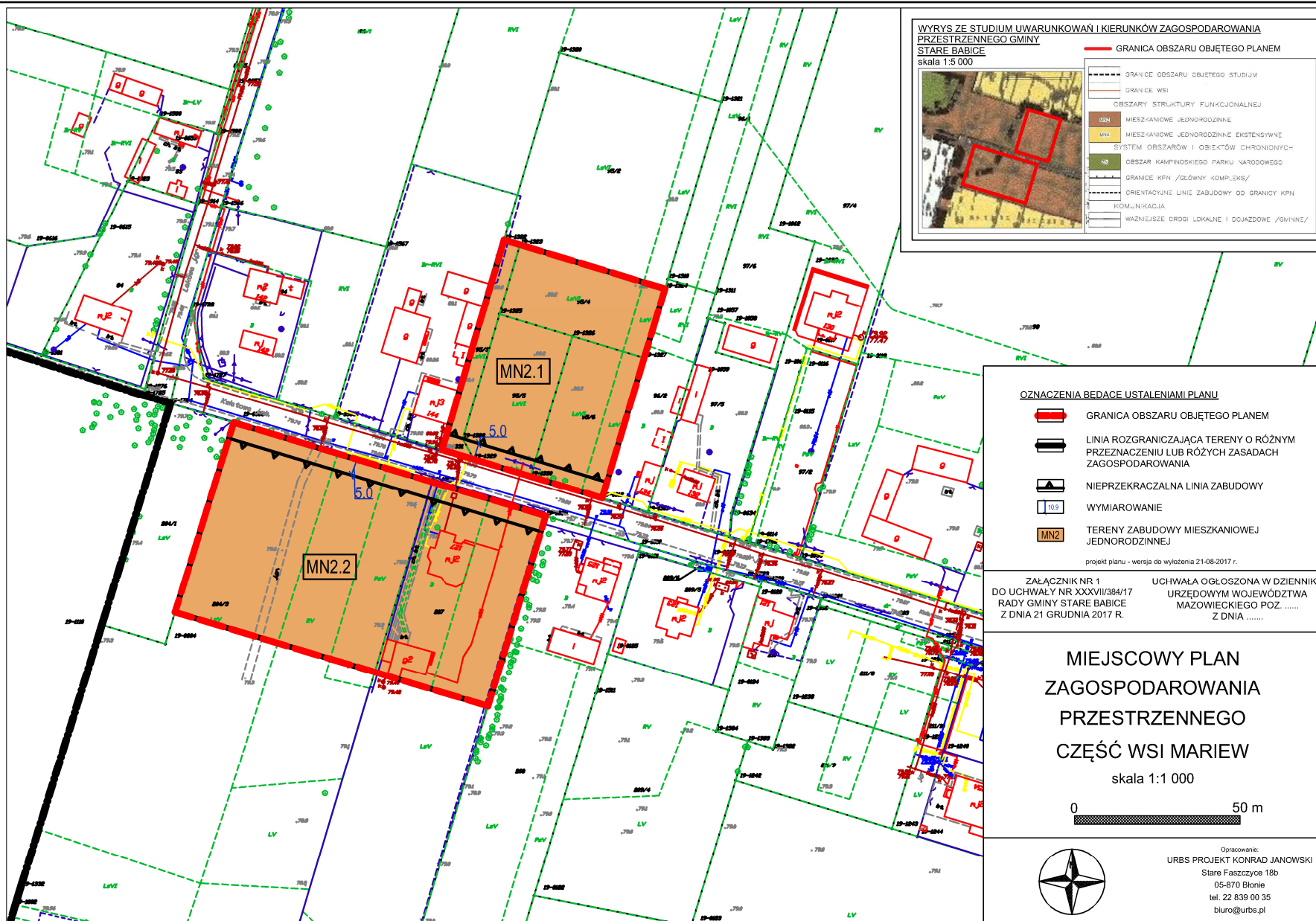
§ 21. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla terenów oznaczonych symbolem MN2 w wysokości 10%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Kuncewicz



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVII/384/17
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 21 grudnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego
wglądu projektu planu miejscowego**

W trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt planu był wykładany do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi uwag nie zgłoszono.

W związku z powyższym Rada Gminy Stare Babice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVII/384/17
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 21 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące 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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Stare Babice postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) – zadania własne Gminy Stare Babice, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.
2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Stare Babice odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077), poprzez:
 - 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
 - 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Stare Babice.
3. Wydatki majątkowe Gminy Stare Babice, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Stare Babice oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.
4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Stare Babice, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określone terminy przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.
5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane

dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.

1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mariew szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Stare Babice z tytułu podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 10 tys złotych.

2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mariew wykazano, że w związku z brakiem realizacji inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, które należą do zadań własnych gminy, Gmina Stare Babice nie poniesie kosztów uchwalenia planu. Jedynym kosztem jakie poniesie gmina będą wydatki związane ze sporządzeniem i wdrożeniem ustaleń planu miejscowego.