



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 13 lutego 2015 r.

Poz. 1276

### UCHWAŁA NR XLII/423/14 RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 23 października 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) w wykonaniu Uchwały Nr XXIV/240/2013 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn, po stwierdzeniu zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice są zgodne z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XII/89/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 listopada 2011 r. Obszar obejmuje teren usytuowany w południowej części wsi Klaudyn, położony na południe od ul. Lutosławskiego. Granice obszaru objętego planem, zaznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1 000, który jest integralną częścią planu i stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. Wykaz uwag zgłoszonych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z rozstrzygnięciem Rady Gminy o uwzględnieniu lub nieuwzględnieniu tych uwag w planie, stanowi Załącznik Nr 2 do Uchwały.

4. 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 dotyczącymi finansów publicznych stanowi Załącznik Nr 3.

5. Plan ustala:

- 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady remontów, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
- 2) **inwestycji** – należy przez to rozumieć: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego, zmianę użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także zagospodarowanie działki;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; ograniczenie nie dotyczy wysuniętych poza ten obszar schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,5 m oraz balkonów;
- 5) **nośnikach informacyjnych** - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej, systemem informacji miejskiej, oznaczeniami i informacjami turystycznymi oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych;
- 6) **osi drogi** - należy przez to rozumieć linię, która dzieli ustalony w planie pas drogowy na połowy;
- 7) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV** - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony na rysunku planu, który uznaje się za strefę potencjalnego oddziaływania tej linii, określaną zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu po spełnieniu określonych warunków; ustala się, że powierzchnia użytkowa tego przeznaczenia nie może być większa niż 30% powierzchni budynków na działce;
- 12) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy, a nie będącą szyldem;
- 13) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, lub grafikę informacyjno-reklamową określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności, lub jeden z tych elementów;
- 14) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi oraz nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich);
- 16) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni całej działki wyrażony w procentach;
- 17) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni całej działki wyrażony w procentach;
- 18) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od najwyższego poziomu projektowanego terenu w projekcie budowlanym zgodnie z ustaleniami planu, do najwyższej położonego punktu kalenicy dachu lub stropodachu w tym jego attyki przy dachach płaskich.

7. Ponadto w tekście Uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących ustawach, przepisach wykonawczych do tych ustaw oraz w Polskich Normach.

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) drzewa o znaczeniu krajobrazowym;
- 8) rowy melioracyjne zakryte.

9. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 9) linia energetyczna 110 kV wraz z jej pasem technologicznym;
- 10) ropociąg naftowy Ø250 mm ze strefą bezpieczeństwa.

10. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) granice administracyjne sołectw;
- 2) granice terenu wydmowego.

§ 2. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN 2** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) **MN 4** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach wydmowych;
- 3) **MN 2 / Z** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ograniczoną możliwością wyboru miejsca zabudowy;
- 4) **MN 2 / U** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług;
- 5) **MN 2 / Us** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług z zakresu sportu;

- 6) **MN 3 / U** – tereny przeznaczone pod budowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług ekspozycyjnych;
- 7) **U 1** – teren przeznaczony pod gminne usługi publiczne;
- 8) **U 2** – teren przeznaczony pod usługi i rzemiosło;
- 9) **U 3** – teren przeznaczony pod usługi ochrony zdrowia;
- 10) **U 4** – teren przeznaczony pod usługi hotelarskie;
- 11) **IS** – teren przeznaczony pod obiekt infrastruktury sanitarnej;
- 12) **R** – tereny rolne;
- 13) **ZL** – tereny zieleni leśnej;
- 14) **Ws** – teren zbiornika wodnego;
- 15) **W** – tereny otwartych rowów melioracyjnych;
- 16) **KDZ / w** – istniejąca droga zbiorcza wojewódzka;
- 17) **KDL / g** – istniejące drogi lokalne gminne;
- 18) **KDD / g** – istniejąca droga dojazdowa gminna;
- 19) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 20) **KDW / g** – droga wewnętrzna gminna.

§ 3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących; dopuszcza się budowę bliźniaczą pod warunkiem lokalizowania na jednej działce tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego;
- 2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nad-budowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 3) ustala się kolorystykę budynków:
  - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
  - dla elewacji kolory pastelowe,
  - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony;
- 4) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych, nośników informacyjnych i szyldów:
  - a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych w postaci tablic, przy zachowaniu następujących warunków:
    - dopuszcza się umieszczanie tablic o maksymalnej powierzchni do 3 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
  - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
    - w formie wolnostojących nośników reklamowych,
    - w formie banerów,
    - na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających ulic jako transparentów, flag reklamowych i wielkowymiarowych plansz reklamowych,
    - w formie reklam w oknach i na oknach, na drzwiach i ogrodzeniach,
    - jako reklam remontowych,
    - na balustradach balkonów i tarasów, na latarniach ulicznych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,

c) warunki umieszczania nośników informacyjnych: dla elementów informacji gminnej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych, tablic ogłoszeniowych dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniach lub w formie wolnostojących znaków,

d) w zakresie lokalizacji szyldów:

- dopuszcza się szyldy w formie tablic, szyldów świetlnych i podświetlanych o maksymalnej powierzchni szyldu do 2,0 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub ogrodzeniach nieruchomości od strony drogi publicznej,
- dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie odnoszących się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości,
- zabrania się umieszczania szyldów na dachach budynków;

5) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń:

- a) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń działek w liniach rozgraniczających dróg i dopuszcza się możliwość miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu,
- b) nakazuje się sytuowanie bram w ogrodzeniach wzdłuż dróg o szerokości mniejszej niż 10,0 m na odległość min. 5,0 m od osi drogi,
- c) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych o długości elementu przekraczającej 120 cm, sytuowanych od strony placów i dróg publicznych, a także od strony gruntów KPN i korytarza ekologicznego (południowa granica opracowania); ogrodzenia winny być ażurowe, bez podmurówek, z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu albo z przerwami w podmurówce szerokości min. 15,0 cm w każdym przęśle, jako przejścia dla drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- d) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki, nie dotyczy to bram i furtek cofniętych w głąb działki co najmniej o długość najdłuższego skrzydła bramy, mierząc od ustalonej w planie linii rozgraniczającej,
- e) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu,
- f) dopuszcza się umieszczanie w ogrodzeniach szafek gazowych i elektrycznych z zapewnionym dostępem od strony ulicy,
- g) nakazuje się zachowanie pól widoczności przy narożnikach ulic zgodnie z rysunkiem planu.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- a) prawną ochroną na terenie wschodniej części gminy objęte są:
  - strefa ochronna (otulina) Kampinoskiego Parku Narodowego, **obejmująca cały obszar objęty planem,**
  - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, **obejmujący cały obszar objęty planem,**
- b) na obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego przyjmuje się ustalenia aktualnie obowiązującego zarządzenia Ministra Środowiska w sprawie zadań ochronnych Kampinoskiego Parku Narodowego,
- c) na obszarze chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 z 14.02.2007 poz. 870,
- d) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej,

- e) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
- f) zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych lub naruszyć istniejący układ hydrograficzny,
- g) minimalna odległość ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego nie może być mniejsza niż 1,5 m,
- h) minimalna odległość linii zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowu nie może być mniejsza niż 3,0 m,
- i) w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
- j) na terenie wydmowym zakazuje się wykonywania prac ziemnych powodujących zmianę ukształtowania terenu,
- k) w zakresie ochrony zasobów wodnych i powierzchni ziemi:
- zakazuje się wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntów oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych,
  - nakazuje się zachowanie istniejących sieci rowów melioracyjnych i utrzymanie ich otoczenia zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami zawartymi w § 25,
  - nakazuje się stosowanie zasad organizacji, gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami i regulacjami obowiązującymi w gminie.
- l) w zakresie wartości krajobrazowych całego obszaru nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez:
- zachowanie i utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu. W związku z wysokim poziomem wód gruntowych i zakazem obniżania ich poziomu, dopuszcza się podniesienie poziomu terenu 50 cm metodą nadsypań ponad rzędne istniejące udokumentowane na rysunku planu wokół budynku, nie dalej jednak niż 5 m wokół obrysu budynku. W pasie szerokości 2 m wokół projektowanych budynków dopuszcza się nadsypania do 80 cm w stosunku do rzędnych jak wyżej.
  - zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki 65% chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- m) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenie objętym planem,
- n) dopuszczalny poziom hałasu określony dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U i MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową a dla pozostałych terenów jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się strefę ochronną wokół drzew o znaczeniu krajobrazowym, określonych na rysunku planu – na odległości 5,0 m od lica pnia drzewa, w strefie obowiązuje:
- a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - c) zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
  - d) nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nie uszkodzenie układu korzeniowego drzewa;
- 3) plan określa następujące strefy ograniczonego użytkowania na obszarze objętym planem:
- a) zasięg uciążliwości od drogi KDZ/w – 20,0 m od krawędzi jezdni,
  - b) zasięg strefy bezpieczeństwa od ropociągu naftowego Ø250 mm – 12,0 m i 15,0 m (wg rysunku planu) od osi w obie strony - obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy,
  - c) pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – po 19,0 m od osi w obie strony,

d) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotnisk Chopina w Warszawie i Warszawa – Babice oraz w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych. Zagospodarowanie dotyczące obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 20 m i lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

**§ 5.1.** Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości na działki, oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach MN 2, MN 2/Z, MN 2/U, MN 2/Us, MN 3/U, U 2, U 3, U 4 – 1000 m<sup>2</sup>; oraz pod zabudowę bliźniaczą jednorodziną - 750 m<sup>2</sup> na jeden segment (tzw. połówkę) budynku bliźniaczego;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenach MN 4 i U 1 – 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 80°-100°;
- 5) odstępowania od ustaleń p. 1 do 4 dopuszczalne wyłącznie wg ustaleń szczegółowych.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki lub wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów.

**§ 6.** Określa się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych i sposobu ich realizacji;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 7.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 56-65/12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;

**§ 8.1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) istniejąca droga klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ/w, stanowi istniejący ciąg komunikacyjny obsługujący część obszaru objętego planem oraz zapewnia obsługę komunikacyjną przyległych działek;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL/g 1 i KDL/g 2 stanowią istniejące ciągi komunikacyjne obsługujące obszar objęty planem oraz zapewniają jego obsługę komunikacyjną;
- 3) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem KDD/g 1 stanowi istniejący ciąg komunikacyjny obsługujący fragment obszaru objętego planem oraz zapewnia obsługę komunikacyjną przyległych działek;
- 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW 1 do KDW 9, KDW 11, KDW 13, KDW 19 oraz częściowo KDW 14, KDW 15, KDW 17, KDW 20 i KDW 22 stanowią istniejące ciągi komunikacyjne obsługujące fragmenty obszaru objętego planem oraz zapewniają obsługę komunikacyjną przyległych działek;

5) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW 10, KDW 12, KDW 16, KDW 18 i KDW 21 oraz częściowo KDW 14, KDW 15, KDW 17, KDW 20 i KDW 22 stanowią drogi projektowane lub istniejące ścieżki piesze wymagające poszerzenia; będą to drogi komunikacyjne obsługujące fragmenty obszaru objętego planem oraz zapewniające obsługę komunikacyjną przyległych działek;

2. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki, przy następujących wskaźnikach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla handlu, gastronomii i usług minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; w bilansie nie wlicza się powierzchni komunikacji wewnętrznej, sanitariatów, pomieszczeń socjalnych;
- 3) dla hoteli – 20 ÷ 50 stanowisk na 100 łózek – zależnie od standardu;
- 4) dla usług z zakresu ochrony zdrowia – 2 stanowiska na gabinet.

3. Na działce o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala zaopatrzenie z wodociągu gminnego poprzez realizowaną sieć zasilaną z wodociągu średnicy 110 mm usytuowanego w ulicach Sikorskiego i Lutosławskiego;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:
  - a) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną z odprowadzeniem do istniejącego kolektora średnicy 200 mm w ulicy Lutosławskiego, w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie,
  - b) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników na ścieki bytowe;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu MN 2, MN 4, MN 2/Z i MN 2/Us odprowadzenie na własny teren nieutwardzony,
  - b) z terenów oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu MN 2/U, MN 3/U i U 1 do U 4 odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na działce własnej,
  - c) z terenów dróg odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez system studni chłonnych do ziemi lub do rowów odwadniających, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że czynnikiem grzewczym na tym terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii lub inne źródła energii dopuszczone do stosowania na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz z gazociągów bazowych średniego ciśnienia Dn 350 mm Mory-Arkuszowa, z istniejącej sieci gazowej średnicy 50 mm w ulicy Lutosławskiego i średnicy 125 mm w ulicy Ekologicznej (obok półocno-wschodniego narożnika granicy obszaru planu) oraz z projektowanego gazociągu średnicy 110 mm w ulicy Sikorskiego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy z doprowadzeniem sieci do wszystkich działek na obszarze planu,
  - a) zabezpieczenie tras rurowych pod nową gazyfikację w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych,
  - b) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Babice” i rezerwowo ze stacji „Ożarów” za pomocą sieci średniego napięcia 15 kV,



- b) adaptację 2 istniejących powyżej północnej granicy obszaru planu, stacji elektroenergetycznych w ulicy Lutosławskiego oraz trzeciej znajdującej się na działce nr 778/2 oraz realizację nowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV i linii kablowych i napowietrznych 15 kV zgodnie z opracowanym „Programem zaopatrzenia w energię elektryczną gminy Stare Babice”,
  - c) doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich istniejących i projektowanych działek na obszarze objętym planem,
  - d) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na całym obszarze planu;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) wydzielenie na każdej działce miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
  - b) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek,
  - c) odzysk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie się odbywało na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- § 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót, położonych na terenie budowy.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza (jeden segment na jednej działce),
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki gospodarcze i garażowe realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze,
    - usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 20,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/w (ul. Sikorskiego),
    - 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej dróg KDL/g 1 (ul. Lutosławskiego) i KDL/g 2 (ul. Prokofiewa) z wyjątkiem fragmentu oznaczonego na rysunku planu, gdzie linia zabudowy wynosi 4,0 m,
    - 3,0 do 9,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających dróg KDD/g 1 i KDW 1 do KDW 22,
    - 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,
    - 12,0 i 15,0 m od osi ropociągu naftowego (wg rysunku planu),
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 65%,

- e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), zabudowy mieszkaniowej przekrytej dachami lub stropodachami o spadku mniejszym niż 20° – 7,5 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 200 oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 200 do 600,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5 ust. 1 i 2
- a) dopuszcza się szerokość frontu działki 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 5) na terenach pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne muszą uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 12.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki gospodarcze i garażowe,
    - usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej dróg KDL/g 1 (ul. Lutosławskiego) i KDL/g 2 (ul. Prokofiewa),
    - 3,0 do 9,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi KDW 10,
    - 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,40, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 15%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), zabudowy mieszkaniowej przekrytej dachami lub stropodachami o spadku mniejszym niż 20° – 7,5 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
  - h) na niezabudowanej działce nr ew. 778/2 ustala się realizację zabudowy od strony drogi KDL/g 1;
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 4) nakazuje się realizację fundamentów pod budynki sytuowane na obszarze wydmy z zabezpieczeniami przed procesem osuwiskowym wydmy oraz geomechanicznym przekształceniem terenu;
- 5) zakazuje się dokonywania jakichkolwiek zmian ukształtowania terenu wydmy, związanych również z sytuowaniem nowej zabudowy lub realizacją dróg wewnętrznych;
- 6) nakazuje się obsadzenie roślinnością zapobiegającą erozji wydmy niezadrzewionych fragmentów terenu.

**§ 13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2 / Z** o ograniczonych możliwościach wyboru miejsca zabudowy ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza (jeden segment na jednej działce),
  - b) przeznaczenie dopuszczalne - budynki gospodarcze i garażowe realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 20,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/w (ul. Sikorskiego),
    - 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających dróg KDW 19 i KDW 20,
    - 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,
    - 12,0 i 15,0 m od osi ropociągu naftowego (zgodnie z rysunkiem planu),
    - 20,0 m od linii rozgraniczających istniejącego stawu oznaczonego symbolem Ws,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 65%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), zabudowy mieszkaniowej przekrytej dachami lub stropodachami o spadku mniejszym niż 20° – 7,5 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5 ust. 1 i 2:
  - a) dopuszcza się szerokość frontu działki 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej;
- 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 5) na terenach pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne muszą uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) na terenach stanowiących strefę bezpieczeństwa ropociągu naftowego oraz na terenie wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy wokół zbiornika wodnego oznaczonego symbolem **Ws** nie dopuszcza się żadnej zabudowy.

**§ 14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2 / U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi, w tym budynki usługowe i handlowe realizowane jako wolnostojące,
    - budynki gospodarcze i garażowe realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 20,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/w (ul. Sikorskiego),
- 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi KDL/g 1 (ul. Lutosławskiego),
- 3,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW 12,
- 4,0 m od linii rozgraniczających dróg KDW 17 i KDW 20,
- 5,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW 19 z wyjątkiem działki nr ew. 829/6, dla której ustalono tę odległość na 2,0 m,
- 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,
- 15,0 m od osi ropociągu naftowego,

b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 45% (dla działki nr ew. 814/1 dopuszcza się 40%),

e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m od poziomu terenu i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

f) maksymalna wysokość zabudowy usługowej i handlowej – 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,

h) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15° 20° oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° 20° do 45° 60°,

i) zakazuje się podpiwniczania budynków;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5 ust. 1 i 2:

a) dopuszcza się szerokość frontu działki 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,

4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §9 ust. 2 i 3;

5) wyklucza się możliwość produkcji i składowania materiałów budowlanych;

6) na terenach pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne muszą uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług z zakresu sportu, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2 / Us**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza (jeden segment na jednej działce),

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki związane z uprawianiem sportu jeździeckiego, korty tenisowe, hala sportowa i.t.p. realizowane jako wolnostojące,
- budynki gospodarcze i garażowe realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 5,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW 14,
- 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,

- b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), zabudowy mieszkaniowej przekrytej dachami lub stropodachami o spadku mniejszym niż 20° – 7,5 m,
  - f) maksymalna wysokość budynków sportu i rekreacji – 10,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja (z dopuszczeniem w części administracyjno - socjalnej 2 kondygnacje),
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - h) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
  - i) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5 ust. 1 i 2:
- a) dopuszcza się szerokość frontu działki 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2 i 3.

**§ 16.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem obiektów ekspozycyjnych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 3 / U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki i obiekty ekspozycyjne realizowane jako wolnostojące, z dopuszczeniem działalności usługowej i handlowej,
    - budynki gospodarcze i garażowe realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW 19,
    - 4,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW 20,
    - 15,0 m od osi ropociągu naftowego,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i ekspozycyjnej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m ,
  - g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2 i 3;
- 4) na terenach stanowiących strefę bezpieczeństwa ropociągu naftowego nie dopuszcza się żadnej zabudowy;

5) na terenach pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne muszą uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 17.** Dla terenów gminnych usług publicznych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 1**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - przedszkole, placówka wychowawcza, dom opieki, ochrona zdrowia, urządzenia sportowe i rekreacyjne i inne obiekty służące zaspakajaniu potrzeb wspólnoty gminnej, realizowane jako wolnostojące,
- b) przeznaczenie dopuszczalne - budynki gospodarcze i garażowe realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 6,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW 10,
- zgodnie z rysunkiem planu po granicy terenów zalesionych,

b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,

g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,

3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 8 ust. 2;

4) zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania terenu wydmy;

5) nakazuje się obsadzenie roślinnością zapobiegającą erozji wydmy niezadrzewionych fragmentów terenu.

**§ 18.** Dla terenów zabudowy usługowej i rzemiosła, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 2**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa realizowana jako wolnostojąca,
- b) przeznaczenie dopuszczalne - budynki gospodarcze i garażowe realizowana jako wolnostojące lub bliźniacze;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi KDL/g 1 (ul. Lutosławskiego),
- 2,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi KDW 20,
- 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi KDW 22,

b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

- e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°; wysokość kalenicy dachu do 11,0 m od poziomu projektowanego terenu,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 4) wyklucza się możliwość produkcji i składowania materiałów budowlanych;
- 5) na terenach pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne muszą uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 19.** Dla terenów przeznaczonych pod usługi zdrowia, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa związana z ochroną zdrowia realizowana jako wolnostojąca,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne - budynki gospodarcze i garażowe realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/w (ul. Sikorskiego),
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych 20° oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2.

**§ 20.** Dla terenów przeznaczonych pod usługi hotelarskie, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe - budynek hotelowy realizowany jako wolnostojący,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne - budynki gospodarcze i garażowe realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: □ 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych kanałów melioracyjnych,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

- e) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2.

**§ 21.** Dla terenu przeznaczonego pod obiekt infrastruktury sanitarnej, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **IS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - b) przeznaczenie podstawowe - obiekt przepompowni ścieków sanitarnych,
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m od poziomu terenu i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m od poziomu terenu,
  - f) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
- 3) plan nie ustala wymaganej ilości miejsc parkingowych na terenie IS.

**§ 22.** Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 23.** Dla terenów przeznaczonych pod istniejące uprawy leśne, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - uprawy leśne;
- 2) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) tereny ZL podlegają ochronie prawnej jako ewidencyjne grunty leśne;
- 4) teren oznaczony symbolem ZL na obszarze dawnej jednostki wojskowej (na wydmie) stanowi częściowo ewidencyjny grunt leśny, częściowo zdewastowany fragment wydmy przeznaczony pod zalesienie.

**§ 24.** Dla terenu istniejącego zbiornika wodnego, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **Ws**, ustala się:

- 1) zachowanie go w istniejącym obrysie;
- 2) zakazuje się wprowadzania do zbiornika nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenu pobliskich dróg KDW 20 i KDW 22.

**§ 25.** Dla terenów istniejących rowów melioracyjnych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **W**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego przebiegu otwartych rowów melioracyjnych na obszarze planu;
- 2) plan dopuszcza przebudowę otwartych rowów melioracyjnych na zakryte;
- 3) minimalna średnica wewnętrzna rur w przypadku wymienionym w pkt 2 nie może być mniejsza niż 60 cm;
- 4) minimalna odległość ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego nie może być mniejsza niż 1,5 m;



5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenu dróg przecinających rowy melioracyjne.

**§ 26. Tereny komunikacji drogowej:**

1) ustala się następujące parametry zagospodarowania dla poszczególnych terenów, wydzielonych w granicach planu liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg:

Lp.	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość	Zalecana szerokość jezdni	Inne ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	KDZ/w	ul. Władysława Sikorskiego – istniejąca droga wojewódzka	zbiorcza	22,0 m (w granicach planu 6,0 m)	2 x 1 pas ruchu (7,0 m)	
2.	KDL/g 1	ul. Lutosławskiego – istniejąca droga gminna	lokalna	12,0 m (w granicach planu 6,0 m)	2 x 1 pas ruchu (6,0 m)	
3.	KDL/g 2	ul. Prokofiewa – istniejąca droga gminna	lokalna	10,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	
4.	KDD/g 1	ul. Góreckiego - istniejąca droga gminna	dojazdowa	12,0 m	2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 6,0 m)	
5.	KPJ/g 1	ul. Bacha – Istniejąca droga pieszo-jezdna gminna		5,0 m	jedno-przestrzenna	
6.	KDW 1	Istniejąca droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
7.	KDW 2	ul. Bacha – Istniejąca droga		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
8.	KDW 3	ul. Vivaldiego – Istniejąca droga		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
9.	KDW 4	ul. Juraty – Istniejąca droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
10.	KDW 5	Istniejąca droga		7,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
11.	KDW 6	Istniejąca droga		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
12.	KDW 7	Istniejąca droga		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
13.	KDW 8	Istniejąca droga		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
14.	KDW 9	ul. Beethoveena – istniejąca droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
15.	KDW 10	projektowana droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
16.	KDW 11	Istniejąca droga gminna bez nazwy		5,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
17.	KDW 12	projektowana droga		7,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
18.	KDW 13	Istniejąca droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
19.	KDW 14	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
20.	KDW 15	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
21.	KDW 16	projektowana droga		8,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
22.	KDW 17	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
23.	KDW 18	projektowana droga		7,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna
24.	KDW 19	istniejąca droga		10,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	Droga wewnętrzna stanowi przedłużenie drogi KDD/g 1
25.	KDW 20	ul. Rodzinna - częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		9,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	wewnętrzna
26.	KDW 21	projektowana droga		9,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	wewnętrzna
27.	KDW 22	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		6,0 m	jedno-przestrzenna	wewnętrzna

Ustala się następujące parametry zagospodarowania dla poszczególnych terenów, wydzielonych w granicach planu liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg:

- 2) dopuszcza się lokalizację dodatkowych, nie wyznaczonych na rysunku niniejszego planu miejscowego ciągów pieszo - jezdnych lub innych dojazdów prywatnych, pod warunkiem, iż ich minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 5,0 m; nieprzekraczalna linia zabudowy od strony takich dojazdów prywatnych oraz ustanowionych służebności wynosi 1,5 m; bramy i furtki należy lokalizować w odległości minimum 2,5 m od tych ciągów i dojazdów, jako cofnięte w głąb działki;
- 3) W obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, ustala się:
  - obowiązek zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej;
  - dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych;
  - zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z funkcją komunikacyjną, odprowadzaniem wód opadowych lub nie będących infrastrukturą techniczną.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 27. Dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości:

- 10% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: MN 2, MN 4, MN 2/Z, MN 2/U, MN 2/Us, MN3/U, U2, U3 i U4,
- 0% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: U1, IS, KDZ/w, KDL/g 1, KDL/g 2, KDD/g 1 oraz KDW 1 do KDW 22,
- 0% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: ZL, R1, R2 oraz Ws i W.

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

§ 29. 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 XLII/423/14  
Rady Gminy Stare Babice  
z dnia 23 października 2014 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WYKAZ DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI KLAUDYN**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	23.07.2014	*	Zgłaszający nie zgadzają się na przeprowadzenie drogi wewnętrznej KDW 10 przy granicy działki	785	KDW 10		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Doprowadzenie drogi wewnętrznej do działek Nr 786/1, 786/2, 787 i 788 jest niezbędne. Przebiecie drogi od projektowanej drogi KDW 12 jest niemożliwe, gdyż obie projektowane drogi oddziela stroma skarpa kilkumetrowej wysokości, a zmiana ukształtowania terenu jest zakazana. W tym rejonie znajduje się grupa starodrzewu, głównie dębowego, który by kolidował z ewentualną drogą wewnętrzną w tym miejscu. Ponadto droga wewnętrzna winna łączyć działki z drogą publiczną, nie zaś z inną drogą wewnętrzną. Właściciel działki 785 złożył wiosek do planu w dniu 5 marca 2013 r. ale nie zamierzał likwidacji tej projektowanej drogi wewnętrznej, która bez żadnych zmian była ustalona już w dwóch poprzednich planach miejscowych. Niezależnie od powyższego urządzenie tej drogi może się odbyć wyłącznie za zgodą właścicieli terenu, gdyż nie jest to projektowana droga publiczna lecz wewnętrzna.
			Zgłaszający nie zgadzają się na „klasyfikację” gruntu jako teren MN 4	785	MN 4		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Obszar został określony jako MN 4 w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Prawo nie zezwala na zmianę przeznaczenia terenu w MPZP.
			Zgłaszający nie zgadzają się na wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy	785	-		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wyznaczenie linii zabudowy jest ustawowo wymagane w MPZP. Nieporozumieniem jest stwierdzenie o „pozbawieniu mnie możliwości zabudowy” Zabudowa może oczywiście powstać, z tym, że jej odległość od drogi wewnętrznej ma wynosić nie mniej niż 9 m.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			Zgłaszający nie zgadzają się na klasyfikację terenu „z rolnej i leśnej na tereny wydumowe”	785	-		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie pokrywa się z prawdą. Grunty działek 785 do 788 stanowią ewidencyjne grunty leśne. Uzyskano zgodę na przeznaczenie nieleśne do 15% powierzchni tego terenu pod zabudowę jednorodziną i dojazdy.
			Zgłaszający nie zgadzają się na jakiegokolwiek planowanie zagospodarowania terenu przed zakończeniem procedur sądowych prowadzonych przez zainteresowanych.	785	-		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Prowadzenie procesu sądowego nie stanowi wymogu ani podstaw do rezygnacji ze sporządzania projektu planu miejscowego.
2.	13.08.2014	*	Zgłaszający nie zgadza się na poszerzenie drogi (ul. Rodzinna), którą klasyfikuje jako drogę prywatną	829/9 829/16	KDW 20		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ul. Rodzinna ma obecnie 9,0 m szerokości. Jedynie przy granicy z działkami 829/9 i 829/16 jest wyraźnie przewężona. Na wnioski właścicieli działek nr 827/2 i 829/2 ulicę przedłużono o ca 150 m, zważenie jej w połowie projektowanej długości nie byłoby prawidłowe. Uwaga koliduje z pozytywnym rozpatrzeniem wniosku z dnia 28 lutego 2013r. grupy 13 osób utrzymanie projektowanego pasa ulicy Rodzinnej na całej długości o szerokości 9 m – Lp. 2 na załączniku Nr 1 do Zarządzenia Wójta Gminy Nr 19/14 z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Kludyn.
			Zgłaszający nie zgadza się na ustaloną linię zabudowy	829/9 829/16	MN 2/U		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Na terenie działek po tej stronie ulicy ustalono min. linię zabudowy 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy. Żaden z istniejących budynków nie wykracza przed tą linię. Szerokość 2,0 m wystarczy jedynie na usytuowanie schodów wejściowych do budynku i podestu przed drzwiami wejściowymi. Dalsze zmniejszanie tej nieprzekraczalnej linii zabudowy nie znajduje uzasadnienia.
			Zgłaszający wnosi o pozostawienie drogi w stanie istniejącym ze względu na niewielką ilość mieszkańców	829/9 829/16	KDW 20		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Teren objęty planem przeznaczony jest do znacznej aktywizacji zabudowy. Niezbędne jest więc przygotowanie komunikacji dostosowanej do potrzeb również mieszkańców, którzy zainwestują na tym terenie.
			Wnosi o ustalenie normatywu powierzchniowego dla nowo powstających działek w tym rejonie na 2500 m <sup>2</sup>	829/9 829/16	-		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wielkość działek określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i MPZP obowiązany jest stosować przyjęte normatywy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
3.	18.08.2014	*	<p>Treść pisma i uwagi podobne do pisma</p> <p>* Lp.2. W szczególności są to następujące uwagi:</p> <p>a- brak zgody na wprowadzenie ograniczeń w odniesieniu do dz. o nr ew.: 829/9, 828/3, 1131, 1130, 1129 poprzez „poszerzenie drogi prywatnej” i „wyznaczenie 4 metrowej linii zabudowy”</p> <p>b- ta część uwagi dotyczy zarzutu, że powinno się poszerzyć ulicę Rodzinną w rejonie wlotu na nią z ulicy Lutosławskiego ponadto wskazuje na nieprawidłowości w urzędzeniu i utrzymaniu ul. Rodzinnnej.</p> <p>c- uwaga aby nowotworzone działki miały min. 2500m<sup>2</sup> a do celów grzewczych nakazać używanie paliwa gazowego lub energii elektrycznej.</p>	829/9 828/3 1131 1130 1129	KDW 20		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	<p>j.w. a ponadto w odniesieniu do uwag:</p> <p>a – na działkach: 1131, 1130, 1129 nie planuje się poszerzenia tej ulicy. Jej zachodnia linia rozgraniczająca pokrywa się ze wschodnimi granicami tych działek. W ten sposób linia rozgraniczająca została ustalona już planem miejscowym z 2000r. Na działkach: 1131, 1130, 1129 i 828/3 linia rozgraniczająca pokrywa się z istniejącymi ogrodzeniami, a ustaloną dawniej w 2000r. nieprzekraczalną linię zabudowy - 5 m od linii rozgraniczającej. Plan niniejszy zmniejsza ją do 4m. Zatem uwaga jest niezasadna i prawdopodobnie wynika z niezrozumienia rysunku planu. Zgłaszający nie uczestniczyli w debacie publicznej, nie było więc sposobności im to wytłumaczyć. Potrzeba takiego ustalenia ulicy Rodzinnnej przed działkami nr ew. 828/3 i 829/9 wynika z tego że, ul. Rodzinnna ma obecnie 9,0 m szerokości. Jedyne przy granicy z działkami 829/9 i 829/16 jest wyraźnie przewężona. Na wnioski właścicieli działek nr 827/2 i 829/2 ulicę przedłużono o ca 150 m, zwężanie jej w połowie projektowanej długości nie byłoby prawidłowe. Uwaga koliduje z pozytywnym rozpatrzeniem wniosku z dnia 28 lutego 2013r. grupy 13 osób o utrzymanie projektowanego pasa ulicy Rodzinnnej na całej długości o szerokości 9 m – Lp. 2 na załączniku Nr 1 do Zarządzenia Wójta Gminy Nr 19/14 z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Kludyn.</p> <p>b – plan zmienia przebieg linii rozgraniczającej w stosunku do istniejącego ogrodzenia terenu zabudowanego sklepem, czyli dojdzie do poszerzenia ulicy w tym miejscu. W odniesieniu do drugiej części tej uwagi należy stwierdzić, że prawa i obowiązki związane z utrzymaniem dróg zarówno publicznych jak i wewnętrznych regulują przepisy odrębne, a nie plan miejscowy.</p> <p>c - Wielkość działek określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i MPZP obowiązany jest stosować przyjęte normatywy. Działki na których Zgłaszający mają swoje domy także nie posiadają 2500m<sup>2</sup> powierzchni. Dopuszczalne źródła energii do ogrzewania budynków mieszkalnych jednorodzinnych określają przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
4.	18.08.2014	*  *  *  *	1.Zawrotka na zakończeniu drogi winna być przeniesiona z działek 791 i 790/11 na działkę Nr 790/9  2. Wyznaczenie linii zabudowy 3,0 m od linii rozgraniczającej drogi		KDW 12 MN 2  MN 4		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Przeniesienie zawrotki na działkę 790/9 spowoduje, że działka ta stanie się niebudowlana i nienormatywna. Nie występuje potrzeba wydłużenia drogi poza granice rowu melioracyjnego. Natomiast w przypadku, gdy zajdzie potrzeba wydłużenia drogi KDW 12 nawet do granicy planu, to Właściciel może to zrobić bez zmiany rysunku planu, na co pozwalają ustalenia §26 pkt. 2 dotyczące dopuszczalności lokalizacji dodatkowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.  Nieuzasadnionym jest żądanie wyznaczenia linii zabudowy bliżej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi. Pas pomiędzy granicą działki a linią zabudowy nie jest „strefą zakazaną”, przeciwnie, służy do sytuowania przed budynkiem elementów nie związanych z funkcją wypoczynkową działki, a niezbędnych dla funkcjonowania budynku: śmietnika, podjazdów, parkingów, studzienek kanalizacyjnych i.t.p., a także podestów i schodów przed wejściem do budynku, ew. ganków itp. Sąsiednia droga KDW 13 obsługuje teren podzielony na działki o głębokości 18,0 do 20,0 m, lecz ich szerokość wynosi ca 40,0 m, więc urządzenia medialne j.w. znajdują miejsce przy ulicy na długości działki. Głębokości działek przy drodze KDW 12 wynoszą 28 do 32 m, a ich właściciele sami twierdzą, że chcą podzielić teren na działki szerokości 18,0 m. Zgodnie z przepisami przy takiej szerokości działki minimalny pas umożliwiający usytuowanie zgodnie z przepisami wyżej wymienionych mediów wynosi 5,0 m. Po zachodniej stronie drogi występuje pas cennego drzewostanu dębowego, który wyklucza 3-metrową linię zabudowy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
5.	18.08.2014	*	<p>1. Zgłaszająca wnosi o zmianę zapisów dotyczących rowów melioracyjnych.</p> <p>2. Zgłaszająca wnosi o dopuszczenie procentowego zmniejszenia powierzchni działek normatywnych</p> <p>3. Zgłaszająca wnosi o określenie statusu części działki znajdującej się poza terenem planu</p>	791	<p>KDW 12 MN 2</p> <p>MN 4 W</p>		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	<p>Rysunek i zapisy w treści uchwały są zgodne z przepisami, które określają, że ogrodzenie działki winno przebiegać 1,5 m od granicy rowu, a zabudowa nie może być usytuowana bliżej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowów. Rowy nie mogą być wymiarowane, gdyż posiadają różną szerokość w przebiegu tego samego rowu. Logiczne jest, że przy nowych podziałach granice działek winny być tożsame z linią ogrodzeń przy rowach. W przypadku, gdy rów przebiega w granicach działki, stanowi on znaczne ograniczenie użytkowania, gdyż w sytuacjach awaryjnych i w celu utrzymania i renowacji rowu, teren wokół niego musi być udostępniony służbom konserwacyjnym. Wpis, że dopuszcza się zakrycie otwartych rowów, oznacza możliwość zamiany ich na podziemne rurociągi po uzyskaniu zgód i uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.</p> <p>Obecnie obowiązujące przepisy nie dopuszczają procentowego różnicowania minimalnej powierzchni działek w ramach określonych terenów.</p> <p>Plan został opracowany w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do sporządzania go oraz przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla gminy. MPZP nie może określać sposobu zagospodarowania terenów położonych poza granicą planu.</p>
6.	14.08.2014	*	Zgłaszająca wnosi o przedłużenie ul. Rodzinnej do działki Nr 829/3	829/3	MN 2/Z Ws		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	<p>Ulicę Rodzinną zakończono przy granicy strefy ochronnej wokół zbiornika wodnego, a jednocześnie przed przebiegiem ropociągu naftowego, który ma ustaloną strefę bezpieczeństwa. Działka Nr 829/3 położona jest poza granicą MPZP, brak więc przesłanek, by projektować drogę obsługującą tę działkę. Natomiast w przypadku, gdy zajdzie potrzeba wydłużenia ul. Rodzinnej nawet do granicy planu, to jej Właściciel może to zrobić bez zmiany rysunku planu, na co pozwalają ustalenia §26 pkt. 2 dotyczące dopuszczalności lokalizacji dodatkowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.</p>

\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn.zm.);

Jawność wyłączył: mgr inż. arch. Kazimierz Steć

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczony w wykazie.



*Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLII/423/14  
Rady Gminy Stare Babice  
z dnia 23 października 2014 r.*

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych  
w „Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego  
południowej części wsi Klaudyn”**

**inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn.
  - 1.1. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 9 p. 1, 2, 3, 5 i 6 oraz § 21 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy przyjmuje się zapisy zadań inwestycyjnych wieloletnich realizowanych przez Gminę Stare Babice a określonych m.in. w: aktualnie obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej; Planie Rozwoju Lokalnego Gminy Stare Babice; oraz zawartych w uchwałach budżetowych w tym m.in. w Uchwale Rady Gminy Stare Babice Nr XXXIV/341/13 z dnia 19 grudnia 2013 roku oraz innych uchwałach Rady z tego zakresu.
  - 1.2. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
  - 1.3. Realizacja zadań w zakresie *dróg publicznych*:
    - *Przebudowa istniejących gminnych dróg publicznych* (jezdni, chodników, poboczy, wjazdów na posesje, elementów odwodnienia i oświetlenia): realizowana będzie zgodnie z zatwierdzoną Wieloletnią Prognozą Finansową w zakresie dróg uchwaloną przez Radę Gminy Stare Babice.
  - 1.4. Realizacja zadań w zakresie *budowy wodociągów i kanalizacji*:
    - *wodociąg*: rozbudowa sieci wodociągowej w gminie nastąpi zgodnie z ustaleniami zawartymi w Wieloletniej Prognozie Finansowej oraz Projektem „Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w Gminie Stare Babice”, które uwzględniają zarówno tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jak również potrzeby w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.
    - *kanalizacja*: budowa sieci kanalizacyjnej w gminie nastąpi zgodnie z ustaleniami zawartymi w Wieloletniej Prognozie Finansowej oraz Projektem „Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w Gminie Stare Babice”, które uwzględniają zarówno tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jak również potrzeby w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.

- *budowa sieci i urządzeń elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych*: w obszarze planu znajdują się następujące sieci: elektryczna, gazowa i telekomunikacyjna; rozbudowa sieci elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz budowa nowych stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu, odbywać się będzie na podstawie indywidualnych umów zawartych pomiędzy zainteresowanymi inwestorami oraz właściwymi przedsiębiorstwami (energetycznymi, gazowymi i telekomunikacyjnymi); do zadań własnych gminy zgodnie z dyspozycją art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.
- 1.5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in.: przepisami o finansach publicznych, ustawą prawo budowlane, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy zapisanych w ustaleniach Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego:
- 2.1. Finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych i ewentualnie pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2.2. Realizacja zadań w zakresie *dróg publicznych*:
- *przebudowa istniejących gminnych dróg publicznych* (jezdni, chodników, poboczy, wjazdów na posesje, elementów odwodnienia i oświetlenia): środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy; ponadto zakłada się możliwość współfinansowania ze środków funduszy Unii Europejskiej o które każdorazowo występuje gmina.
- 2.3. Realizacja zadań w zakresie *budowy wodociągów i kanalizacji*:
- *wodociąg*: środki finansowe na budowę wodociągów pochodzić będą z budżetu gminy i wspierane mają być środkami z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz funduszy Unii Europejskiej.
  - *kanalizacja*: środki finansowe na budowę kanalizacji pochodzić będą z budżetu gminy i wspierane są przez środki Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz funduszy Unii Europejskiej.
  - *budowa sieci i urządzeń elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych*: zadania będą finansowane na podstawie art.7 ust.4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U.z 2006 r., nr 89, poz.625, z późn. zm.)