

**Projekt**

**UCHWAŁA NR XLIV/...../10  
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia ..... 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 roku, Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku nr 80 poz. 717) w związku z Uchwałą Nr VII/141/07 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 kwietnia 2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką, po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice, Rada Gminy Stare Babice uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Ustalenia ogólne**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką, zwany dalej planem.

**§ 2.** Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

**§ 3.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym;

**§ 4.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 2;
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

**§ 5.** 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające dróg;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
- 6) oznaczenie zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 7) zasięgi stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

3. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 6.** Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2. Przepisy ogólne**

**§ 7.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Stare Babice w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będącymi w użytkowaniu leśnym;

- 5) liniach proponowanych podziałów ewidencyjnych – należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 6) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów. Linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury w tym altan śmietnikowych i ogrodowych;
- 7) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji nadziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku a najwyższym punktem przekrycia dachu;
- 8) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni gruntu rodzimego działki, pokrytych roślinnością oraz wodą powierzchniową, do całkowitej powierzchni działki;
- 9) wielkogabarytowych elementach żelbetowych – należy przez to rozumieć żelbetowe płyty prefabrykowane pełne oraz ażurowe o wymiarach powyżej 1,0m na 0,5m;
- 10) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych w obrębie działki będącej przedmiotem inwestycji (działki budowlanej) do powierzchni całkowitej tejże działki;
- 11) usługach:
  - a) nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) uciążliwych – nie spełniających wymogów wymienionych w pkt 1,
- 12) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych w obrębie działki będącej przedmiotem inwestycji (działki budowlanej) do powierzchni całkowitej tejże działki;

**§ 8. 1.** Na całym obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 5 uchwały.

2. Do czasu wprowadzenia nowego zagospodarowania, zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych;
- 2) zachowanie rolniczego użytkowania terenów do czasu realizacji funkcji docelowej;

**§ 9.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

**§ 10.** Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczone symbolem przeznaczenia MN/U;
- 3) tereny usług - oznaczone symbolem przeznaczenia U;
- 4) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem przeznaczenia UP;
- 5) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem przeznaczenia ZP;
- 6) tereny zieleni cmentarza – oznaczone symbolem przeznaczenia ZC;
- 7) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem przeznaczenia WS;

**§ 11.** Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) drogi publiczne klasy drogi głównej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDG;
- 2) drogi publiczne klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDZ;
- 3) drogi publiczne klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDL;
- 4) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD;
- 5) publiczne ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem przeznaczenia KPJ;
- 6) publiczne ciągi piesze - oznaczone symbolem przeznaczenia KPP;
- 7) tereny parkingów publicznych – oznaczone symbolem przeznaczenia KP;
- 8) tereny pętli autobusowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KS.

**§ 12. 1.** Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. Ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych:

- 1) oznaczonych symbolem przeznaczenia KDG – 15-20,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) oznaczonych symbolem przeznaczenia KDZ – 10,0 m,
- 3) oznaczonych symbolem przeznaczenia KDZ – 10,0 m,
- 4) oznaczonych symbolem przeznaczenia KDD - 5,0 m,
- 5) oznaczonych symbolem przeznaczenia KPJ - 5,0 m,
- 6) oznaczonych symbolem przeznaczenia KPP - 3,0 m,

4. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.

5. Ustala się minimalną odległość zabudowy od linii brzegowej rowów melioracyjnych, zgodnie z rysunkiem linii zabudowy:

- 1) dla rowów oznaczonych symbolami 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS i 13.WS na 10,0 m,
- 2) dla rowów oznaczonych symbolami 1.WS, 2.WS i 3.WS na 5,0m,

6. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
- 2) ustala się następujące wymogi dotyczące kształtowania bryły dachu dotyczące dachów spadzistych:
  - a) stosowanie dachów dwuspadowych, o równym kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym od 30° do 45°
  - b) zastosowanie na dachach budynków dachówki lub materiałów dachówkopodobnych lub gontu, w tym gontu bitumicznego oraz blachy
  - c) dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości
- 3) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji budynków:
  - a) zastosowanie na elewacjach budynków tynków szlachetnych, cegły klinkierowej, drewna i kamienia, z wykluczeniem użycia materiałów będących imitacją naturalnych, np. siding,
  - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, szarości dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego,
- 4) zakazuje się lokalizowania kominów, oraz innych budowli o charakterze dominant przestrzennych -nie dotyczy to masztów telefonii komórkowej;

**§ 13.** Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic winny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m. muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia, od strony dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i KPJ, nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z wielkogabarytowych elementów żelbetowych;
- 5) dla terenów położonych w zasięgu uciążliwości od tras komunikacyjnych o których mowa w § 18 ust.4 i 5 dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych z otworami 10x10 w poziomie gruntu co 1m;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej MN, mieszkaniowo – usługowej MN/U i terenów usług U, UP, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 5, ustala się ogrodzenie ażurowe co najmniej powyżej

0,6m od poziomu terenu dla umożliwienia migracji drobnych zwierząt, o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej:

a) min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami – dla ogrodzeń drewnianych,

b) min. 60% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami – dla ogrodzeń metalowych,

7) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu;

8) ogrodzenie może być sytuowane w odległości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;

**§ 14. 1.** Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m<sup>2</sup> lub 5% powierzchni elewacji w przypadku mocowania jej na budynku.

3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) na drzewach i w zasięgu ich koron;

2) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);

4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.**

**§ 15. 1.** Przyjmuje się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

1) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) nakazuje się wydzielenie dróg i dojazdów do obsługi działek zgodnie z rysunkiem planu;

3) wszystkie fragmenty terenu powstałe w wyniku podziału na działki budowlane muszą posiadać wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie, z zachowaniem innych ustaleń planu;

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych;

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych;

3. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające o których mowa w §9.

4. Na obszarze planu dopuszcza się wydzielenie terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi (ulicy) publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt. 2;
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne;
- 3) drogi/ulice wewnętrzne powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich nieruchomości, które do nich przylegają, a ich szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m;

5. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie powierzchni minimalnej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu innych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów.

6. Wskazuje się granicę terenów wymagających scaleń i ponownych podziałów, oznaczoną na rysunku planu. Dla tych terenów ustala się nakaz scalenia i ponownego podziału nieruchomości.

7. Szczegółowe warunki scalenia, połączenia i podziałów terenów wskazanych w ust.6 określono w niniejszym § oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Proponowane linie podziałów w granicach terenów wymagających scaleń i podziałów zawiera rysunek planu.

8. Dla terenów określonych w ust. 6 dopuszcza się dokonanie wymienionego w ust. 1 przekształcenia własnościowego etapami w oparciu o właściwe uchwały rady gminy.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dóbr kultury**

**§ 16.** 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 56-63/1, 2, 4, 5, 13, 28, 29) w formie stref ochrony konserwatorskiej określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 56-63/1, 56-63/2, 56-63/4, 56-63/5, 56-63/13, 56-63/28, 56-63/29. Na obszarze w/w stref ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszystkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;

2. Dla obiektów zabytkowych objętych ochroną - wpisanych do rejestru zabytków: kaplica cmentarna nr rej. 1004 / 493 – (1838 r., klasycystyczna), cmentarz z drzewostanem nr rej. 1464 (zał. XVIII w., powiększony 1860, 1884, 1916, 1959), wskazanych na rysunku planu obowiązują rygory wynikające z przepisów odrębnych. Wszelkie prace związane z prowadzeniem robót budowlanych przy obiektach zabytkowych i w ich otoczeniu, a także zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania oraz podejmowanie innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów zabytkowych wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Obowiązuje w szczególności wymóg uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków przed otrzymaniem pozwolenia na budowę (wykonanie robót budowlanych) lub innych decyzji administracyjnych mających wpływ na stan substancji obiektu zabytkowego.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska**

§ 17. 1. Wskazuje się otulinę Kampinoskiego Parku Narodowego, obejmującą cały obszar objęty planem.

2. Na obszarze położonym w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych ( w tym rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 1997 w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego, Dz. U. nr 132 z 1997 r. poz. 876).

3. Zakazy zawarte w przepisach, o których mowa w ust.2 mogą ulec zmianie lub aktualizacji w ramach nowych rozstrzygnięć w tym przedmiocie, w takim przypadku należy je stosować odpowiednio.

4. wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji.

5. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się nakaz ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym oraz wymóg zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych;
- 2) wyłączeniu spod wymogu ochrony określonego w pkt 1 podlegają drzewa owocowe, drzewa wymagające wycinki ze względów pielęgnacyjnych oraz drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod komunikację;
- 3) odstąpienie od ochrony drzew określonej w pkt 1 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, gdy niemożliwe jest ich wkomponowanie w nowe zagospodarowanie działki, po uzyskaniu zgody właściwego organu;
- 4) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
  - b) przedsięwzięć dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska,
  - c) przedsięwzięcia zlokalizowanego w terenie 3.U, zgodnie z ustaleniami § 23.



6. w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami nie powodującymi zanieczyszczeń;

7. zakazuje się lokalizacji w obszarze planu zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,

8. ustala się zasadę docelowego objęcia całego obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji.

9. przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 2) MN/U, U – tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 3) UP - tereny przeznaczone na cele związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

10. Wskazuje się na rysunku planu zasięgi terenów zmeliorowanych – zdrenowanych oraz terenów zmeliorowanych pozostających w zasięgu oddziaływania rowów melioracyjnych.

11. W obszarach wymienionych w ust.10 ustala się następujące wymogi:

- 1) w obszarach zdrenowanych dopuszcza się zabudowę wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej w uzgodnieniu z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych,
- 2) w obszarach zmeliorowanych ustala się wymóg uzgodnienia projektu zagospodarowania działki z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych dla inwestycji:
  - a) liniowych (infrastruktura podziemna: wodociąg, kable telefoniczne, itp.)
  - b) odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów zabudowy usługowej (U, UP, usług w ramach terenów MN/U)
  - c) odprowadzenia ścieków deszczowych z dróg o nawierzchni utwardzonej,
  - d) wznoszenia budowli komunikacyjnych lub zmiany trasy rowów melioracyjnych.

12. Dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych w całym obszarze planu bez konieczności jego zmiany.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

§ 18. 1. Wskazuje się na rysunku planu zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych SN wynoszący po 7m w każdą stronę od osi linii.

2. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:

- 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.

3. Powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych– wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane:

- 1) w decyzjach pozwolenia na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych (w uzgodnieniu z zarządzającym siecią),
- 2) po przebudowie linii średniego napięcia (w uzgodnieniu z zarządzającym siecią).

4. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu uciążliwości komunikacyjnej ulicy Warszawskiej - oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ - oraz projektowanej drogi klasy głównej – oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDG.

5. W celu ochrony zdrowia ludzi przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji dla terenów o których mowa w ust.4 ustala się:

- 1) obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 2) obowiązek zastosowania w zabudowie przeznaczonej na stały pobyt ludzi rozwiązań ograniczających uciążliwości,
- 3) wymóg wprowadzenia parawanów akustycznych z zieleni lub innych technicznych zabezpieczeń akustycznych.

6. Na podstawie przepisów odrębnych na rysunku planu wskazano strefy sanitarne terenu cmentarza 1.ZC o zasięgu 50m i 150m, w których obowiązują odpowiednio następujące ograniczenia:

- 1) w odległości do 150m (strefa sanitarna 150m) - zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności - nie posiadających podłączenia do sieci wodociągowej - oraz studzien i innych urządzeń służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) odległość, o której mowa w pkt1 może zostać zmniejszona do 50m (strefa sanitarna 50m) pod warunkiem, że teren w granicach od 50m do 150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

## **Rozdział 7.**

### **Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej**

§ 19. 1. Jako obowiązujący przyjmuje się docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych - do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.

3. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.

4. Dopuszcza się sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

6. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej ( a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.

7. Ustala się rezerwy terenu w postaci pasa o szerokości 2m dla lokalizacji sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic.

8. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.

9. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.

10. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.

11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie
- 2) usług - 3 miejsca parkingowe/ każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe

## **DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

### **Rozdział 8.**

#### **Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów**

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN – 60.MN ustala się, że podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy,
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) ustala się lokalizację zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- 4) w budynkach mieszkalnych część pomieszczeń może być przeznaczona na cele usług nieuciążliwych– zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) do 11m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego,
  - b) do 7,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje,

- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
- 7) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> - w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu lub dwulokalowego, pod warunkiem że powierzchnia użytkowa jednego z lokali w budynku dwulokalowym nie przekracza 70 m<sup>2</sup>,
  - b) 750 m<sup>2</sup> na każdy lokal lub segment bliźniaka - w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, w tym o podziale między lokalami w pionie, jeśli powierzchnia użytkowa obu lokali przekracza 70 m<sup>2</sup> lub w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej
- 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18m;
- 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki,
- 10) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12.
- 11) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19,

3. Powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni, licząc dla każdej działki.

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,9;

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U - 13.MN/U ustala się, że podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny - oraz wolnostojących usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego,
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) do 11m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego,
  - b) do 7,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje,
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
- 6) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:

- a) 1200 m<sup>2</sup> w przypadku lokalizacji na jednej działce budynku mieszkalnego i wolnostojącego budynku usługowego,
  - b) 800 m<sup>2</sup> w przypadku lokalizacji jedynie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub jedynie zabudowy usługowej,
  - c) 650 m<sup>2</sup> w przypadku lokalizacji jedynie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej w przeliczeniu na każdy segment,
- 7) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
- a) 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej,
  - b) 15m dla zabudowy bliźniaczej.
- 8) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki,
- 9) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12.
- 10) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w § 19,

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni, licząc dla każdej działki;
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.U, 2.U i 5.U ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług komercyjnych nieuciążliwych;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) do 11m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego,
  - b) do 7,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje,
- 3) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki;
- 4) nowo tworzone działki pod zabudowę usługową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 25m;
- 6) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika ustalonego w § 19;

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej;
- 2) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 30% ich powierzchni, licząc dla każdej działki;

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

**§ 23. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 3.U ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są usługi, w tym stacja benzynowa oraz usługi hotelowe i gastronomiczne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług komercyjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) do 11m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego,
  - b) do 7,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje,
- 4) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 50% powierzchni ogólnej działki,
- 5) nowo tworzone działki pod zabudowę usługową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 25m;
- 7) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12.
- 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika ustalonego w § 19,

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska

- 1) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 20% ich powierzchni, licząc dla każdej działki.

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

**§ 24. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 4.U ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są usługi nieuciążliwe, w tym działające na potrzeby obsługi cmentarza.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług komercyjnych nieuciążliwych;

- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) do 11m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego,
  - b) do 7,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje,
- 4) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki;
- 5) nowo tworzone działki pod zabudowę usługową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18m;
- 7) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika ustalonego w § 19;
- 9) dopuszcza się lokalizację parkingów dla obsługi terenu cmentarza 1.ZC;
  3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
    - 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej;
    - 2) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej;
    - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni, licząc dla każdej działki;
  4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

**§ 25. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1.UP – 2.UP ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są usługi publiczne, w tym usługi oświaty, zdrowia, administracji publicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług publicznych nieuciążliwych;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) do 12m dla dachów spadzistych - maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe oraz kondygnacja poddasza użytkowego;
  - b) do 8,5m w przypadku stosowania dachów płaskich – maksymalnie dwie kondygnacje;
- 4) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika ustalonego w § 19;
- 5) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki;
- 6) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu dla dachów spadzistych – zgodnie z ustaleniami § 12;
3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej;
- 2) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu;
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.ZP – 3.ZP ustala się, że podstawowym przeznaczeniem jest zieleń urządzona, publiczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się wymóg sporządzenia całościowego projektu obejmującego układ ciągów pieszych i miejsc rekreacji, układ zieleni, układ powiązań widokowych, a także form małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń terenowych, ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;
- 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych bez konieczności zmiany planu;
- 5) nie przewiduje się obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych;

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) nakaz zachowania zieleni wysokiej;
- 2) zaleca się nasadzenia zieleni wysokiej;
- 3) postuluje się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 85% ogólnej powierzchni terenu;

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1.ZC ustala się, że podstawowym przeznaczeniem jest cmentarz.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie, na które składają się:
  - a) powierzchnie grzebalne z możliwością lokalizacji dopełnienia miejscami grzebalnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) elementy organizacji przestrzeni cmentarza i komunikacji wewnętrznej,
  - c) budynki związane z obsługą cmentarza,
  - d) zieleń urządzona,
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowę obiektów kubaturowych, z uwzględnieniem wymogów ochrony walorów zabytkowych cmentarza z drzewostanem oraz klasycystycznej kaplicy cmentarnej zapisanych w §16 ust.2;
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowę alei, dojść i placów bez prawa zmiany układu ich rozplanowania oraz z uwzględnieniem wymogów ochrony zapisanych w §16 ust.2;



- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę urządzeń technicznych związanych z funkcją cmentarza;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, służących podniesieniu walorów estetycznych i funkcjonalnemu wzbogaceniu cmentarza;
- 6) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym zakaz wycinki drzew i krzewów, z wyjątkiem uzasadnionych zabiegów pielęgnacyjnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się nasadzenia zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej pod warunkiem nie naruszenia istniejącego zabytkowego układu cmentarza;

**§ 28. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1.WS – 13.WS ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są publiczne wody powierzchniowe i rowy melioracyjne.

2. Wszelkie zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust.1, może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

3. W granicach wydzielonych pasów terenu ustala się lokalizację rowów melioracyjnych oraz dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych oraz zieleni urządzonej.

4. Ustala się szerokości wydzielonych pasów terenu dla rowów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) 1.WS – 5.WS oraz 9.WS -12.WS na 10m;
- 2) 6.WS – 8.WS na 12;
- 3) 13.WS – 8m;

5. W granicach pasów wydzielonych pasów terenu dopuszcza się lokalizację małej architektury towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym, w tym: oświetlenie, ławki.

6. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

7. Dopuszcza się przebudowę rowów, w tym lokalizację zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi bez konieczności zmiany niniejszego planu.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe ustalenia komunikacyjne**

**§ 29. 1.** Układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe a także publiczne ciągi pieszo - jezdne i publiczne ciągi piesze wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe, ciągi pieszo - jezdne i ciągi piesze tworzą publiczny układ komunikacyjny.

3. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

4. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa / kategoria	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)	inwestycja o znaczeniu ponadlokalnym (pp) i lokalnym (pl)
1.	ulica projektowana	1.KDG	główna/ wojewódzka	37	pp
2.	ulica Warszawska	1.KDZ	zbiorcza/ wojewódzka	plan wskazuje jedynie południową linię rozgraniczającą drogi	pp
3.	ulica Kosmowska /Krótka	2.KDZ	zbiorcza/ powiatowa	plan wskazuje jedynie północną linię rozgraniczającą drogi, pas drogowy ul. Krótkiej - 2m w obszarze planu	pp
4.	ulica projektowana	1.KDL	lokalna/gminna	15	pl
5.	ulica projektowana	2.KDL	lokalna/gminna	15	pl
6.	ulica projektowana	3.KDL	lokalna / gminna	12	pp
7.	ulica istniejąca/ projektowana	1.KDD	dojazdowa / gminna	12 - 15	pl
8.	ulica projektowana	2.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
9.	ulica projektowana	3.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
10.	ulica istniejąca/ projektowana	4.KDD	dojazdowa / gminna	12	pl
11.	ulica istniejąca/ projektowana	5.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
12.	ulica projektowana	6.KDD	dojazdowa / gminna	12	pl
13.	ulica projektowana	7.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
14.	ulica projektowana	8.KDD	dojazdowa / gminna	12	pl
15.	ulica projektowana	9.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
16.	ulica projektowana	10.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
17.	ulica projektowana	11.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
18.	ulica projektowana	12.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
19.	ulica projektowana	13.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
20.	ulica projektowana	14.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
21.	ulica projektowana	15.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
22.	ulica projektowana	16.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
23.	ulica projektowana	17.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
24.	ulica projektowana	18.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
25.	ulica projektowana	19.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
26.	ulica projektowana	20.KDD	dojazdowa / gminna	12	pl
27.	ulica projektowana	21.KDD	dojazdowa /	10	pl

			gminna		
28.	ulica projektowana	22.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
29.	ulica projektowana	23.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
30.	ulica projektowana	24.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
31.	ulica projektowana	25.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
32.	ulica projektowana	26.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
33.	ulica projektowana	27.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
34.	ulica projektowana	28.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
35.	ulica projektowana	29.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
36.	ulica projektowana	30.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
37.	ulica projektowana	31.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
38.	ulica projektowana	32.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
39.	ulica projektowana	33.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
40.	ulica istniejąca	1.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8-10	pl
41.	ulica projektowana	2.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8	pl
42.	ulica istniejąca	3.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	9	pl
43.	ulica istniejąca	4.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8	pl
44.	ulica istniejąca	5.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8	pl
45.	ulica istniejąca	6.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
46.	ulica istniejąca	7.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
47.	ulica projektowana	8.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
48.	ulica istniejąca/projektowana	9.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
49.	ulica istniejąca/projektowana	10.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
50.	ulica projektowana	11.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
51.	ulica projektowana	12.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
52.	ulica projektowana	13.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
53.	ulica projektowana	14.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
54.	ulica projektowana	15.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
55.	ulica projektowana	16.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	5	pl

56.	ulica projektowana	17.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8	pl
57.	ulica projektowana	18.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
58.	ulica projektowana	19.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
59.	ulica projektowana	20.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
60.	ulica projektowana	21.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
61.	ulica projektowana	22.KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8	pl
62.	ulica projektowana	1.KPp	ciąg pieszy	6	pl
63.	ulica projektowana	2.KPp	ciąg pieszy	3	pl
64.	ulica istniejąca	3.KPp	ciąg pieszy	3	pl
65.	ulica istniejąca	4.KPp	ciąg pieszy	3	pl
66.	ulica istniejąca	5.KPp	ciąg pieszy	3	pl
67.	ulica istniejąca	6.KPp	ciąg pieszy	3	pl
68.	ulica istniejąca	7.KPp	ciąg pieszy	3	pl
69.	ulica projektowana	8.KPp	ciąg pieszy	6	pl
70.	ulica projektowana	9.KPp	ciąg pieszy	6	pl

**§ 30.** 1. Ustala się lokalizację placów do zawracania na zakończeniach projektowanych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami: 8.KPJ, 9.KPJ, 10.KPJ, 11.KPJ, 12.KPJ, 13.KPJ, 14.KPJ, 16.KPJ, 17.KPJ, 18.KPJ, 19.KPJ, 20.KPJ i 21.KPJ, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się lokalizację ciągu pieszego i rowerowego w liniach rozgraniczających ulicy 1.KDG po stronie południowej, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi 2.KDL oraz dopuszcza się lokalizację ciągów rowerowych w pozostałych ulicach kategorii drogi lokalnej oraz dojazdowej.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KS ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są tereny komunikacji – pętla autobusowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) docelowo ustala się przeznaczenie terenu na obsługę komunikacji zbiorowej – pętla autobusowa;
- 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem obiektów celu publicznego;
- 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej bez zabudowy;
- 4) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej;
- 5) zagospodarowanie i zabudowa musi:
  - a) posiadać dostęp do drogi publicznej,
  - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacji deszczowej,

3. Ustala się uzupełnienie zagospodarowania w postaci nasadzeń zieleni urządzonej.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.KP i 2.KP ustala się, że podstawowym przeznaczeniem są tereny komunikacji – parking publiczny.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję lokalizacji parkingów publicznych,
- 2) ustala się wymóg sporządzenia całościowego projektu zagospodarowania placu obejmującego następujące elementy: ciąg pieszo-rowerowy, skwer – zieleniec, stanowisko parkingowe z wstawkami kwater na drzewa, nawierzchnia, mała architektura, oświetlenie,
- 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem obiektów celu publicznego,
- 4) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem dotychczasowej produkcji rolnej bez prawa zabudowy.
- 5) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej;
- 6) ustala się wymóg nasadzeń zieleni towarzyszącej według całościowego projektu parkingu, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

**§ 33.** 1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

2. Dla terenu 1.KDG dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na: place magazynowe, składy, parkingi bez prawa wznoszenia budynków oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

3. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic do układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu.

4. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu.

**§ 34.** Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami § 19 ust.10 i 11.

## **Rozdział 10.**

### **Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu**

**§ 35.** 1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.

4. Ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do gminnego systemu wodociągowego po jego realizacji w drogach i ulicach obsługujących tą zabudowę.

5. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.

6. Ustala się zapewnienie odpowiedniej ilości wody do celów gaśniczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 36. 1.** Docelowo ścieki z obszaru objętego planem odprowadzane będą do oczyszczalni gminnych położonych poza obszarem opracowania.

2. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.

3. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.

4. Ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji w drogach i ulicach obsługujących tą zabudowę.

5. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

6. Zgłaszając obiekt do użytkowania inwestor zobowiązany jest do dostarczenia umów na wywóz śmieci lub odbiór ścieków z działki inwestycyjnej, zawartych z właściwymi jednostkami eksploatacyjnymi.

7. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:

1) z terenów mieszkaniowych powierzchniowo na teren własnej działki;

2) z dróg publicznych siecią kanalizacji deszczowej;

8. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.

9. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.

10. Ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

**§ 37. 1.** Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.

2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.

3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

4. Ustala się rezerwy terenu dla lokalizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.

5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności lokalizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.

6. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nN na wspólnych słupach.

7. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym; dopuszcza się ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.

8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki ( w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.

**§ 38.** 1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.

5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.

6. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

7. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

8. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

9. Warunki techniczne jaki powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne.

**§ 39.** 1. Ustala się wywóz nieczystości stałych na wysypisko gminne poza obszar objęty planem.

2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.

3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.

5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone na podstawie umów zbiorowych lub indywidualnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

**§ 40.** 1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii ekologicznie czyste. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 41.** Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 42.** Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu wodociągowego oraz odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych.

**§ 43.** Do czasu przebudowy lub modernizacji plan dopuszcza zachowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

**§ 44.** W obszarze planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Borzęcin Duży i Borzęcin Mały zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr X/59/2003 z dnia 25 września 2003 roku (Dz. U. Województwa Mazowieckiego Nr 281 z 6 listopada 2003 roku poz. 7449)

**§ 45.** Zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 10 % dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U i U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolem UP, ZP, ZC, WS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KPP, KP i KS;

**§ 46.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

**§ 47.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

**§ 48.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



**Załącznik nr 2 do uchwały Nr XLIV/.../...10 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 listopada 2010r.**

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu

**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i 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, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	22.04.2010	Artur Bańkowski ul. Kosmowska 168 05-083 Zaborów	Wniosek o likwidację części ciągu pieszo-jezdnego 7.KPJ	dz.nr ewid. 111 Borzęcin Mały	7.KPJ		nie			Ciąg pieszo-jezdny szer. 5m oznaczony jako 7.KPJ ma istotne znaczenie dla zapewnienia jedyne go dojazdu do nieruchomości z nim sąsiadujących i umożliwienie komunikacji pieszej do pętli autobusowej 1.KS
2.	27.04.2010	Stanisław Królikowski ul. Warszawska 899 05-083 Borzęcin Mały	1. Wyjaśnienie podatku adiacenckiego w wysokości 50% od wartości działek po przekształceniu na budowlane. 2. Pytanie dotyczące docelowej lokalizacji własności wnioskodawcy po przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału. 3. Brak uwzględnienia w projekcie planu drogi wewnętrznej stanowiącej obecnie dojazd do przedmiotowej posesji (dz. nr ewid. 118/2 i 119/4)	dz. nr ewid. 118/3, 118/2 Borzęcin Mały			nie			Ad. 1 – Uwaga bezzasadna, nie dotyczy projektu planu, kwestie opłat adiacenckich reguluje Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy wykonawcze. Ad. 2 – Uwaga bezzasadna, nie dotyczy projektu planu. Procedura scalenia i podziału jest regulowana przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości, Dz.U. 2005 nr 86 poz. 736. Zgodnie z procedurą przewidzianą ustawą uczestnicy scalenia mają prawo uczestniczenia w procedurze oraz nie ma możliwości ustalenia z góry lokalizacji własności wnioskodawcy po jej

									przeprowadzeniu – jest to przedmiotem negocjacji w ramach procedury scalenia. Ad. 3 – W tym zakresie uwaga uwzględniona . Droga pozostaje w obecnym kształcie, jako droga wewnętrzna i może być nadal użytkowana bez żadnych ograniczeń, gdyż plan dopuszcza urządzenie dodatkowych dróg wewnętrznych.
3.	06.05.2010	Kancelaria Prawna Grzegorz Stępniewski ul. Poniatowskiego 21D 05-870 Błonie	1. Zmiana przebiegu dróg, propozycja dotycząca innego sposobu kształtowania układu drogowego w tym z jednokierunkowym przebiegiem dróg. Dalsze uwagi zawierają uszczegółowienie tej koncepcji oraz jej uzasadnienie. 2. Wniosek o umożliwienie ruchu rowerowego. 3. Uwaga dotycząca sprzeczności ze studium – w zakresie określenia przeznaczenia oraz sposobu realizacji układu drogowego. 4. Sugestia dotycząca nakazu likwidacji parkingów oraz zastąpienia ich miejscami parkingowymi z wjazdem bezpośrednio z jezdni. Ponadto uwaga zawiera stwierdzenie o jezdniach serwisowych jako właściwych dla obszarów peryferyjnych. 5. Wniosek o objęcie całego obszaru planu obszarowym uspokojeniem ruchu (strefa „Tempo 30”). Sugestie dotyczące wprowadzenia w ramach modernizacji ulic środków uspokojenia ruchu. 6. Sugestia dotycząca rozwiązania układu przystanków autobusowych.				nie		1. Uwaga bezzasadna. Projekt planu zakłada zastosowanie procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, co jest niezbędne w związku z istniejącą strukturą własności uniemożliwiająca racjonalne wykorzystanie terenu oraz obsługę komunikacyjną. Studium uwarunkowań i kierunków z.p. nie zawiera ustaleń dotyczących sposobów obsługi komunikacyjnej terenu. 2. Uwaga bezzasadna. Plan ustala lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających: ulicy 1.KDG po stronie południowej, drogi 2.KDL oraz dopuszcza lokalizację ciągów rowerowych w pozostałych ulicach kategorii drogi lokalnej oraz dojazdowej. Ponadto dopuszcza się lokalizację ciągów rowerowych wzdłuż urządzonych terenów wód powierzchniowych - rowów melioracyjnych. 3. Studium w części tekstowej zawiera wyjaśnienie zapisanych oznaczeń zakładając – zgodnie z zasadami sporządzania dokumentów wyznaczających kierunki zagospodarowania dla całego obszaru gminy – uszczegółowienie na etapie sporządzania mpzp. Podobnie ustalenia studium dotyczące układu drogowego zakładają doprecyzowanie na etapie sporządzania mpzp i nie są sprzeczne z zaproponowanymi. Uwaga bezzasadna. Ad. 4 Uwaga bezzasadna. Plan jako prawo miejscowe nie może zawierać nakazu likwidacji parkingów. Jezdnie serwisowe nie są właściwe dla obszarów peryferyjnych – lecz stosowane bywają również w centrach miast. Brak wskazania którego konkretnie miejsca uwaga dotyczy. Ad. 5 i 6 Sugestie zawarte w uwadze wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń mpzp określony w Ustawie o pizp. Plan miejscowy nie ma prawa regulować wymienionych kwestii.
4.	05.05.2010	Iwona i Tadeusz Pytlakowscy ul.Warszawska 827	Wniosek o pozostawienie ciągu pieszo-jezdnego 15.KPJ jako zakończonego placem manewrowym bez połączenia z	dz. nr ewid. 443/1, 443/3, 443/5, 443/4,	15.KPJ		nie		Szerokość projektowanego ciągu pieszo-jezdnego zmniejszono do 5m. Uwaga uwzględniona częściowo:

		Borzęcín Duży, 05-083 Zaborów Urszula i Andrzej Barszczewscy ul.Witosa 5 05-082 Stare Babice Ewa i Paweł Rusztecscy ul. Warszawska 829 Borzęcín Duży 05-083 Zaborów	ulicą 22.KDD	443/2 Borzęcín Duży					1) ciąg pieszo jezdny oznaczony obecnie jako 16.KPJ doprowadzony będzie do szerokości 5m przez poszerzenie istniejącej drogi szer. 4m o pas terenu szer. 1m z działki sąsiedniej nr ew. 441, 2) nie uwzględniono uwagi w zakresie ustalenia placu do zawracania i uczynienia ciągu 16.KPJ jako zakończoného „ślepo”.
5.	10.05.2010	Lidia i Grzegorz Gromek ul.Kosmowska 200 05-083 Zaborów	Zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami.	dz. nr ewid. 88/1 Borzęcín Mały	8.MN, 11.MN, 30.MN, 28.MN	tak w części			Teren będący przedmiotem uwagi jest w części objęty procedurą scalenia i podziału. W obszarze scalenia wskazane zostały tereny MN/U celem zaspokojenia potrzeb lokalizacji usług. Uwzględniając uwagę, wyznaczono dodatkowe tereny mieszkaniowo usługowe: 6.MN/U przy pętli 1KS oraz tereny 4.MN/U i 5.MN/U w centralnej części osiedla.
6.	10.05.2010	Małgorzata Ratyńska ul. Warszawska 895 Borzęcín Mały	Wniosek o wyłączenie działki nr ewid. 120/1 z procedury scalenia i podziału nieruchomości ze względu na zamiar urządzenia na tym terenie sadu.	dz. nr ewid.120/1 Borzęcín Mały	1.MN/U, 1.KDGP, 1. KP, 2.U, 6.KDD, 4.MN/U, 15.MN, 17.MN, 20.MN, 55.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 14.KD D, 19.KDD, 18.KDD, 9.KDD, 12.KPJ, 1.KDL, 8.WS, 7.KDD, 6.KDD, 8.KDD	nie			Uwaga zaprzecza możliwości realizacji całości koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w części pozostaje w sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań (lokalizacja drogi 1.KDGP, przeznaczenie terenu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Także po scaleniu, właściciel na swoich działkach może zasadzić sad zamiast budować domy i będzie to zgodne z przywołanym art. 35 ustawy.
7.	10.05.2010	Joanna i Bogumił Majtczak ul. Warszawska 905 Borzęcín Mały	1. Weryfikacja minimalnych powierzchni działek (ewentualnie w części dla zabudowy bliźniaczej) 2. Likwidacja rowu melioracyjnego 3. Uwaga dotycząca zasad scalenia i podziału	dz. nr ewid.114/2 Borzęcín Mały cały obszar planu		nie			Ad.1 Zapisy planu nie stoją w sprzeczności ze szczegółowymi zapisami studium uwarunkowań i kierunków z.p. Proponowana w planie koncentracja zabudowy w rejonie skrzyżowania ulicy Warszawskiej i nowoprojektowanej ulicy GP pozwoli na wytworzenie w tej części osiedla o cechach podmiejskich, o małomiasteczkowym charakterze zdefiniowanym układzie, zgodnie z najnowszymi trendami projektowania urbanistycznego w tym zakresie. Pozostałe

									tereny objęte planem zaproponowane są jako osiedle o charakterze krajobrazowym, z zabudową rozluźnioną, na dużych działkach. Ad. 2 Rów melioracyjny znajduje się w ewidencji urządzeń melioracyjnych i ma istotne znaczenie dla zachowania poprawnych stosunków wodnych na tym terenie zapobiegając jego okresowemu zalewaniu. Inwentaryzacja terenowa poświadczyła obecność wód stojących na polach, o czym świadczy również konfiguracja terenu cmentarza – znacznie wyniesionego ponad poziom terenu. W sąsiedztwie rowu planowane są ścieżka rowerowa i ciąg pieszy oraz nasadzenia drzew – co znacznie podniesie atrakcyjność terenu- również dla inwestorów. Ad. 3 Uwaga nie dotyczy projektu planu miejscowego. Zasady scalenia i podziału regulowane są odrębną procedurą zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomości oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości, Dz.U. 2005 nr 86 poz. 736.
8.	05.05.2010	Zbigniew Frankowski ul. Warszawska 897 Borzęcin Mały 05-083 Zaborów	1. Wyjaśnienie opłat w ramach procedury scalenia i podziału. 2. Uwzględnienie drogi wewnętrznej – dz. nr ewid. 119/4 i 118/2 3. Wskazanie lokalizacji działek po przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału. 4. Brak akceptacji dla scalenia i podziału, zgoda na odrolnienie gruntu.	dz. nr ewid. 119/4 i 118/2 Borzęcin Mały			nie		Ad. 1 Uwaga nie dotyczy projektu planu. Ad. 2 Zapisy planu dopuszczają wydzielanie dróg wewnętrznych innych niż zaznaczone na rysunku planu – art.15 ust.4 Ad. 3 Uwaga nie dotyczy projektu planu miejscowego. Zasady scalenia i podziału regulowane są odrębną procedurą zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomości oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości, Dz. U. 2005 nr 86 poz. 736. Ad. 4 Dla udostępnienia obszaru planu dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej niezbędne jest przeprowadzenie procedury scalenia i podziału ze względu na istniejącą parcelację – długie i wąskie działki.
<b>Uwagi, które wpłynęły po terminie</b>									
9.	11.05.2010	Elżbieta Zaleska ul.Warszawska 863 Borzęcin Duży	Wniosek o pozostawienie dotychczasowego użytkowania rolniczego. Sprzeciw wobec przeprowadzenia scalania i podziału oraz prowadzenia nowych dróg w granicach własności.	dz. nr ewid.414 Borzęcin Duży	35.MN, 36.MN 37.MN, 14.KPJ, 22.KDD, 10.WS		nie		Uwaga zaprzecza możliwości realizacji całości koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostaje także w sprzeczności z ustaleniami Studium, które określiło te tereny jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie

										plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Także po scaleniu, właściciel na swoich działkach może nadal prowadzić produkcję rolną i będzie to zgodne z przywołanym art. 35 ustawy.
10.	11.05.2010	Teresa i Wojciech Czekalewscy ul. Warszawska 863, Borzęcin Duży	Wniosek o pozostawienie dotychczasowego użytkowania rolniczego. Sprzeciw wobec przeprowadzenia scalania i podziału.	dz. nr ewid.413/2 Borzęcin Duży	37.MN, 38.MN, 39.MN, 41.MN, 43.MN, 44.MN, 1.KDL, 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD, 31.KDD		nie			Uzasadnienie jak w pkt 8
11.	11.05.2010	Janusz Czekalewski ul. Warszawska 869 05-083 Borzęcin Duży	1. Przesunięcie granicy obszaru przewidzianego do scalania na linię rowu melioracyjnego 2. Wyłączenie obszaru po północnej stronie rowu melioracyjnego ze strefy przeznaczonej na budownictwo mieszkaniowe lub usługowe.	dz. nr ewid.467 i 553 Borzęcin Duży – obecny nr ewid. 405			nie			Działka nr ew. 553 zlokalizowana jest poza obszarem opracowania. Działka nr 405 przecina w poprzek obszar planu – pozytywne rozpatrzenie uwagi skutkowałoby brakiem możliwości przekształcenia obszaru planu na tereny budowlane. Dla udostępnienia obszaru planu dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej niezbędne jest przeprowadzenie procedury scalenia i podziału ze względu na istniejącą parcelację – długie i wąskie działki.
12.	18.05.2010	Bogdan Trzpiota ul. Warszawska 845 05-083 Zaborów	Protest przeciwko lokalizacji drogi na działce nr 428 w Borzęcinie Dużym w związku z przyszłymi planami inwestycyjnymi na tym terenie.	dz. nr ewid. 428	26.KDD		nie			Działka będącą przedmiotem uwagi jest jedyną w tym rejonie niezabudowaną posesją pozwalającą na realizację powiązania komunikacyjnego wnętrza obszaru i ulic otaczających. Objęcie terenu procedurą scalenia i podziału pozwoli na uzyskanie innej działki w innej lokalizacji, zamiast tej aktualnie posiadanej. Uwagę uwzględnia się częściowo przez powiększenie terenu zabudowy na działce nr ew. 213 w tej samej wsi, po południowej stronie ulicy Kosmowskiej, będącej także własnością Pana Bogdana Trzpioty. W równolegle prowadzonej procedurze zmiany planu miejscowego właściwego dla działki nr ew. 213 wyznaczono na tej działce dodatkowo obszar przeznaczony pod zabudowę zagrodową o powierzchni 1200 m <sup>2</sup> . Działka nr ew. 428, której dotyczy uwaga wchodzi wraz z działką nr ew. 429 w skład tego samego gospodarstwa rolnego. Na działce nr ew. 429 w wyniku prowadzonej zmiany planu miejscowego zostaje prawie dwukrotnie powiększony teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oznaczony 9MNU. Jest obszar poza granicami planowanych scalań i podziałów. Dlatego w wyniku uchwalenia niniejszego planu

										miejscowego oraz częściowego uwzględnienia uwagi Pan Bogdan Trzpioła będzie dysponował dodatkowymi terenami budowlanymi pod trzy domy jednorodzinne-na których będzie możliwa ich realizacja.
13.	26.05.2010	Teresa Kurek ul. Kosmowska 110 Borzęcin Duży 05-083 Zaborów	Protest przeciwko procedurze scalania i podziału	dz. nr ewid. 427	35.MN		nie			Dla udostępnienia obszaru planu dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej niezbędne jest przeprowadzenie procedury scalenia i podziału ze względu na istniejącą parcelację – długie i wąskie działki.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

### **§1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Borzęcin Duży oraz Borzęcin Mały** obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w rozgraniczającymi dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

### **§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych (tereny oznaczone symbolami KDL, KDD, KPP, KPJ, KS, KP) na terenach przeznaczonych w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży oraz Borzęcin Mały** pod tę funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

### **§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w **§ 2**:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w **§ 2** może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27

kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. 2008 nr 25 poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2006 nr 89 poz. 625 z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

#### **§ 4.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Gminy w Starych Babicach.

#### **§ 5.**

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Stare Babice wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy).

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2006 nr 89 poz. 625 z późn. zm.).