

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielonki Wieś
– obszar I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), uchwały Rady Gminy Stare Babice Nr XLII/425/14 z dnia 23 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielonki Wieś oraz uchwały Rady Gminy Stare Babice Nr VI/45/2019 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLII/425/14 z dnia 23 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielonki Wieś, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielonki Wieś – obszar I, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar określony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

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

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

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) linii ograniczenia zabudowy;
- 5) wymiarowania;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci poniżej 20°;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumiany jako suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji obliczonej według PN-ISO 9836:1997, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) linii ograniczenia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą mają zastosowanie ograniczenia w zagospodarowaniu terenu od strony lasów, wynikające z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować:
 - a) budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy,
 - b) budowle za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych, zadaszeń dojsć do budynków;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi lub najwyższej położonego punktu stropodachu, dachu lub innego przekrycia, z zastrzeżeniem, iż do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia takich jak czerpnie i wyrzutnie wentylacyjne, kominy, anteny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN4;
- 2) tereny powiatowych dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) tereny gminnych dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL.

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

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

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

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

- 1) stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) stosowanie w pokryciu dachów kolorów wymiennie: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;
- 3) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 7 planu;
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz budowy blaszanych garaży i blaszanych obiektów gospodarczych.

Rozdział 3

Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

§ 9. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem MN4 wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 10. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obrębie strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się gminną drogę publiczną oznaczoną symbolem KDL.

§ 12. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Sienkiewicza, której fragment objęty planem oznaczony jest symbolem KDZ1.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników, dla terenów MN4:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług.

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

Rozdział 5

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach gminnych dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.

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

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 16. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo

- lub do lokalnego układu sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
 - 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł;
 - 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 6

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 17. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, (za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych),
- dojazd i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,

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

§ 18. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 19. 1. Na terenie MN4.1 mają zastosowanie ograniczenia w zagospodarowaniu terenu od strony lasu, wynikające z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Z zastrzeżeniem ust. 1 dla terenu MN4.1. ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących,

- b) zakaz budowy zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - e) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - f) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku mieszkalnym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 80%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. g maksymalnie na 0,15,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m².

§ 20. Dla terenów od MN4.2 do MN4.3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących,
 - b) zakaz budowy zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - e) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - f) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku mieszkalnym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) linię ograniczenia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
- d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
- e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 80%,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. g maksymalnie na 0,15,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m².

§ 21. Dla terenu KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny powiatowych dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicach objętych planem, zmienną od 2,1 m do 3,4 m.

§ 22. Dla terenu KDL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny gminnych dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,7 m do 16,3 m.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 23. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN4 w wysokości 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem KDZ, KDL w wysokości 0%.

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

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