

**UCHWAŁA NR XLIV/416/10
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 4 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice w zakresie części wsi Zielonki Wieś i części wsi Koczargi Nowe - południowa strona ulicy Warszawskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr VII / 42 / 07 z dnia 26 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice w zakresie części wsi Zielonki Wieś i części wsi Koczargi Nowe - południowa strona ulicy Warszawskiej, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/59/03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 roku (publikacja Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 281 z dnia 6 listopada 2003 roku poz. 7449) w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice, po stwierdzeniu zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” Uchwała Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006r. Rada Gminy uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
Zakres uchwały**

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice - w zakresie części wsi Zielonki Wieś i części wsi Koczargi Nowe - południowa strona ulicy Warszawskiej”, zwany dalej planem, wraz z załącznikami, oznaczonymi kolejnymi numerami od 1 do 3, o których mowa w ust. 2, 3 i 4.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, oznaczony numerem 1.

3. Stanowisko Rady Gminy Stare Babice rozstrzygające o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowi załącznik numer 2 do niniejszej uchwały.

4. Stanowisko Rady Gminy Stare Babice rozstrzygające o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik numer 3 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ II. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem zamykają się następująco: *od skrzyżowania osi pasa drogowego ul. Warszawskiej z osią ul. Bugaj we wsi Koczargi Nowe w kierunku wschodnim wzdłuż wsi Koczargi Nowe i wsi Zielonki Wieś po osi pasa drogowego ul. Warszawskiej do wschodniej granicy wsi Zielonki Wieś, z odgięciem na południe po wschodniej granicy wsi Zielonki Wieś do przecięcia z południową granicą wsi Zielonki Wieś, z odgięciem na zachód wzdłuż południowej granicy wsi Zielonki Wieś do południowo-zachodniego punktu granicznego z wsią Koczargi Nowe na dz. nr ew. 225 we wsi Zielonki Wieś, a następnie biegnie linią prostą do granicy między działką nr 205/3, a działką nr 205/4 we wsi Koczargi Nowe, potem linią prosta do punktu położonego na dz. nr ew. 118/1 we wsi Koczargi Nowe oddalonego od osi ul Bugaj o 120 m oraz od osi ul Warszawskiej o 205 m, następnie odgina się na południe do punktu położonego na południowej granicy dz. nr ew.131 w Koczargach Nowych w odległości 150 m od osi ul Bugaj, następnie skręca na zachód południową granicą tej działki i dochodzi do osi ul Bugaj, ostatecznie skręca na północ osią ulicy Bugaj i dochodzi do punktu początkowego położonego na osi ul Warszawskiej. Jako oś ulicy Bugaj przyjęto linię biegnącą środkiem istniejącej jezdni.*

2. Granice obszaru, o których mowa w ust. 1 zostały naniesione na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

§ 3. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Stare Babice;
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;
- 4) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik numer 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **nakazach, zakazach, dopuszczeniach i ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów** - należy przez to rozumieć określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) **obszarze** - należy przez to rozumieć tereny objęte niniejszym planem w granicach naniesionych na rysunku planu i określone w § 2 uchwały;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym jego ustaleniami przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolami literowymi;
- 9) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć - granicę określoną na rysunku planu pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnej funkcji, różnym sposobie użytkowania;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć naniesioną na rysunku planu granicę sytuowania ścian budynków i innych obiektów kubaturowych w sposób swobodny lecz bez prawa przekroczenia tej linii na zewnątrz;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniższej

położonym wejściu do pierwszej kondygnacji naziemnej 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 itp.

- 12) **uciążliwości obiektów i urzędzeń** - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachu, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urzędzeń;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie - taką funkcję, która dominuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które nie powodują kolizji w stosunku do funkcji podstawowej lecz ją uzupełniają i nie są z nią sprzeczne;
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć dopuszczoną na danej działce określoną wielkość, wyrażoną w metrach kwadratowych, bądź według wskaźnika wyrażającego stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni ogólnej działki;
- 16) **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;
- 17) **uciążliwości obiektów i urzędzeń** - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachu, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urzędzeń;
- 18) **dopuszczalnym odstępstwem** - należy przez to rozumieć odstępstwo od warunków podziału w stosunku do minimalnej powierzchni nowotworzonej działki dla określonej funkcji, wyrażonej wskaźnikiem %, którą zastosować można przy dokonywaniu podziału nieruchomości tylko w odniesieniu do ostatniej działki tzw. działki wynikowej;
- 19) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, ulicy, bądź ciągu pieszo – jezdnego z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 20) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany oraz wodę powierzchniową, przy czym w ramach powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie 15% jej powierzchni stanowić może powierzchnia wzmocniona płytami ażurowymi z tworzyw sztucznych, betonu itp. z przeznaczeniem na zieleń niską oraz powierzchnie służące do zabawy, uprawiania sportów, podjazdy, przejścia itp.;
- 21) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 6 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 roku w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. Nr 132 poz. 876);
- 22) **skrót literowy KPN** - należy przez to rozumieć Kampinoski Park Narodowy.

§ 4. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 2, plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów pod:

- a) zabudowę mieszkaniowo - usługową, która oznaczona została symbolem planistycznym – **MN/U** ,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem - **MN** ,
 - c) zabudowę usługową rzemieślniczą, oznaczoną symbolem - **UR** ,
 - d) zabudowę usługową rzemieślniczą i zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolem plani-stycznym – **UR/MN** ,
 - e) modernizację, budowę i rozbudowę systemów komunikacji, a w szczególności dróg publicznych, dróg dojazdowych wewnętrznych, oznaczonych symbolami planistycznymi: KDG/w – oznaczającym drogi główne klasy „G”, kategorii wojewódzkiej; KDL/g – oznaczającym drogi lokalne klasy „L”, kategorii gminnej; KDw – oznaczającymi drogi wewnętrzne, KPJ – drogi wewnętrzne w formie ciągu pieszo – jezdni, a także linii rozgraniczających tych terenów, zasady oraz warunki ich zagospodarowania i za-budowy, w tym ciągów pieszo – jezdnych nie określonych na rysunku planu, o których mowa w § 12 ust. 5,
- 2) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym służące ochronie i kształtowaniu ład przestrzennego;
 - 3) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z położenia obszaru w otulinie KPN;
 - 4) ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu wynikające z uciążliwości tras komunikacyjnych;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony środowiska kulturowego w związku z występowaniem stanowisk archeologicznych m.in. poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 6) zasady umieszczania urządzeń technicznych, zieleni, nośników reklamowych oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 7) na terenach zabudowy: gabaryty obiektów, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę,
 - b) odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - c) odprowadzania wód opadowych,
 - d) zasilania w energię elektryczną,
 - e) łączności telefonicznych,
 - f) doprowadzania energii cieplnej,
 - g) zasilania w gaz przewodowy,
 - h) gospodarki odpadami stałymi.
 - 11) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 2, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, terenów górniczych oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Na rysunku planu znajdują się oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- a) granice wsi;
- b) tereny zdrenowane;
- c) projektowane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania poza zakresem planu.

DZIAŁ III.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Na terenach objętych planem, ustala się następujące zasady i warunki realizacji ogrodzeń:

- 1) linia ogrodzeń nie może przekroczyć granicy działki i linii rozgraniczającej dróg i ulic, przy czym plan dopuszcza możliwość miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu;
- 2) zakazuje się realizacji od strony ulic ogrodzeń z betonowych płyt i elementów prefabrykowanych;
- 3) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości nie większej niż 0,6 m od poziomu urządzonego terenu;
- 4) ażur, o którym mowa w pkt 3, pomiędzy słupkami winien wynosić minimum 25% powierzchni przęsła;
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m od urządzonego poziomu terenu;
- 6) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
- 7) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 metra od gazociągu;
- 8) dopuszcza się umieszczanie w ogrodzeniach szafek gazowych i energetycznych z zapewnionym dostępem od strony ulicy po uprzednim uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.

§ 6. 1. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu, zawartych w treści niniejszej Uchwały i na rysunku planu.

2. Plan zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową oraz inną w ramach zgodności z ustaleniami szczegółowymi zawartymi dla danej jednostki terenowej o ile nie powoduje ona uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej (wszelka uciążliwość winna zamykać się w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny).

3. Wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do obiektów istniejących. Plan dopuszcza rozbudowę, remont i nadbudowę dla istniejących obiektów bez zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku oraz w tekście planu, pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic. Nie dopuszcza się rozbudowy budynków istniejących poza granicami nieprzekraczalnych linii zabudowy. W przypadku wymiany istniejącej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone w tekście oraz na rysunku planu.

4. Na obszarze planu, na terenach przeznaczonych na ten cel, dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio w granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od niej.

5. Nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

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

7. W przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulicy na działkach stanowiących własność osób trzecich.

8. Zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów (budynków, ogrodzeń i urządzeń) czasowych, prowizorycznych lub substandardowych, poza obiektami niezbędnymi na czas budowy planowane-go zainwestowania.

9. Zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej oraz wielorodzinnej.

10. Wprowadza się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków i tzw. szamb ekologicznych.

11. Plan ustala strefę uciążliwości tras komunikacyjnych w odniesieniu do drogi klasy głównej oznaczonej symbolem KDG/w (ul. Warszawska) w pasie szerokości 25 metrów od krawędzi jezdni. W strefie tej w odniesieniu do budynków mieszkalnych, bądź ich części plan ustala obowiązek zastosowania niezbędnych zabezpieczeń przeciwhałasowych w nowo realizowanych obiektach celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

12. W ramach wyznaczonych na rysunku planu terenów zdrenowanych realizacja zabudowy winna zostać poprzedzona przebudową, bądź likwidacją istniejącej sieci drenarskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ IV.

Ustalenia dotyczące reklam

§ 7. 1. Dopuszcza się umieszczanie wolnostojących znaków informacyjnych, reklam, tablic i urządzeń reklamowych pod warunkiem, iż nie spowoduje to utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej po spełnieniu następujących warunków:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni reklamowych 10 m² ;
- 2) odległość podpory nośników powierzchni reklamowych od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż określona w ustawie o drogach publicznych dla danej klasy drogi;
- 3) zakazuje się stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu, o czasie ekspozycji pojedynczego obrazu krótszym niż 10 sekund;

2. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i reklam na ścianach budynku o maksymalnej wielkości równej $\frac{1}{4}$ obrysowi ściany oraz pojedynczych reklam malowanych bezpośrednio na ścianach, przy czym każdorazowa zmiana kolorystyki oraz kompozycji graficznej reklam umieszczanych na banerach oraz reklamach malowanych podlega obowiązkowi zgłoszenia w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

DZIAŁ V.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

§ 8. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN / U jako obowiązujące przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną w formie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowę usługową, w obiektach wolnostojących, bądź wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, realizowaną w formie usług nieuciążliwych, usług komercyjnych, działalności gospodarczej nieuciążliwej tj. takiej której uciążliwość nie może wykraczać poza zewnętrzne granice nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe, parkingi i garaże niezbędne do obsługi obszaru, obiekty i urządzenia wspomagające funkcje podstawowe, przy czym warunkiem dopuszczenia jest jednoczesna realizacja tej funkcji z funkcją podstawową.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ich zagospodarowania:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż 12,0 m, nachylenie połaci dachu maksymalnie do 60°, przy czym maksymalna wysokość zabudowy jest uzależniona od kąta nachylenia dachu, i tak:
 - a) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci w granicach 20° - 60° maksymalna wysokość zabudowy wynosić może 12,0 metrów, nie więcej niż 2 kondygnacje i poddasze użytkowe;
 - b) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci poniżej 20° maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 7,5 m i 2 kondygnacje;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, bądź mieszkaniowej z usługami nie więcej niż 12,0 m, nachylenie połaci dachu maksymalnie do 60°, przy czym maksymalna wysokość zabudowy jest uzależniona od kąta nachylenia dachu, i tak:
 - a) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci w granicach 20° - 60° maksymalna wysokość zabudowy wynosić może 12,0 metrów, nie więcej niż 2 kondygnacje i poddasze użytkowe;
 - b) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci poniżej 20° maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 9,0 m i 2 kondygnacje;
 - c) w przypadku zastosowania dachów mansardowych, w odniesieniu do ich dolnej części, nie stosuje się ograniczenia nachylenia połaci o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2;
- 3) maksymalna wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5m;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6;
- 5) ustala się kolor elewacji: biały oraz jasne odcienie barw ziemi, naturalny kolor drewna, kamieni bądź cegły;
- 6) ustala się kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 5° ;

- 7) w zagospodarowaniu działki obowiązuje urządzenie i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na przestrzeni nie mniejszej niż 40% ogólnej powierzchni działki;
- 8) powierzchnia zabudowana, w tym również powierzchnia utwardzona chodników i dojazdów, nie może przekraczać wielkości 60% ogólnej powierzchni działki;
- 9) dla realizacji obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż: 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDG/w, KDL/g, KPJ i KDw lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) miejsca parkingowe winny być zlokalizowane w obrębie posesji własnych inwestorów według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - a) 2 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy usługowej komercyjnej przy czym ich minimalna liczba winna wynosić 2 m.p.;
 - b) 2 m.p. na każdy 1 lokal mieszkalny;
- 11) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika miejsc parkingowych o których mowa w pkt 11 litera „a” do 1 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pod warunkiem, iż minimalna liczba miejsc parkingowych w obrębie posesji wynosi 5;
- 12) dla każdej działki inwestycyjnej należy zaprojektować tereny zieleni urządzonej;

4. Ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady scalenia i podziału nieruchomości.

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej 800 m² na każdy jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek usługowy, przy czym plan dopuszcza podział nieruchomości na działki mniejsze pod warunkiem, iż nowo tworzona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku wydzielenia działki pod drogę publiczną lub układ drogowy (drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo - jezdnych), zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (działka wynikowa);
- 2) front nowotworzonej działki nie może być mniejszy niż 18 metrów w przypadku zabudowy wolnostojącej i nie mniej niż 11 metrów dla zabudowy bliźniaczej rozumianej jako realizacja w granicy;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 90° ;

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 należy uwzględnić szczegółowe wymagania wynikające z lokalizacji stanowiska archeologicznego.

6. Jako bezpośrednią obsługę komunikacyjną ustala się:

- 1) ul. Warszawską, znajdującą się częściowo w granicach opracowania planu miejscowego, drogę klasy głównej, kategorii wojewódzkiej, oznaczoną symbolem planistycznym **KDG/w** ;
- 2) ul. Bugaj, znajdującą się częściowo w granicach planu miejscowego, drogę klasy lokalnej, kategorii gminnej, oznaczoną symbolem planistycznym **KDL/g** ;
- 3) projektowaną drogę klasy lokalnej, kategorii gminnej, oznaczoną symbolem planistycznym **KDL/g** ;
- 4) drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolem **KPJ** ;
- 5) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem **KDw** ;

Rozdział 2.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, jako obowiązujące przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną, realizowaną w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zabudowę usługową nieuciążliwą, wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, której uciążliwość nie wykracza poza zewnętrzne granice nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny oraz zabudowę zagrodową. Ponadto plan dopuszcza realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru. Realizacja przeznaczenia dopuszczalnego jest możliwa pod warunkiem, iż nie przekracza ona wskaźnika 30% przeznaczenia podstawowego (liczonego jako powierzchnia użytkowa) w odniesieniu do działki będącej przedmiotem inwestycji.

3. Plan wyklucza na terenach oznaczonych symbolem **MN** lokalizowanie wszelkich obiektów magazynowych, hurtu, składów, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich i innych, które stwarzać będą uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ich zagospodarowania:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 12,0 m, nachylenie połaci dachu maksymalnie do 60°, przy czym maksymalna wysokość zabudowy jest uzależniona od kąta nachylenia dachu, i tak:
 - a) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci w granicach 20° - 60° maksymalna wysokość zabudowy wynosić może 12,0 metrów, nie więcej niż 2 kondygnacje i poddasze użytkowe;
 - b) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci poniżej 20° maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 7,5 m i 2 kondygnacje;
- 2) w przypadku zastosowania dachów mansardowych, w odniesieniu do ich dolnej części, nie stosuje się ograniczenia nachylenia połaci o których mowa w ust. 4 pkt 1;
- 3) maksymalna wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5m;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący maksymalnie 1,0;
- 5) ustala się kolor elewacji: biały oraz jasne odcienie barw ziemi, naturalny kolor drewna, kamieni, bądź cegły;
- 6) ustala się kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 5° ;
- 7) w zagospodarowaniu działki obowiązuje urządzenie i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na przestrzeni nie mniejszej niż 60% ogólnej powierzchni działki;
- 8) powierzchnia zabudowana, w tym również powierzchnia utwardzona chodników i dojazdów, nie może przekraczać wielkości 40% ogólnej powierzchni działki;
- 9) dla realizacji obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż: 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDL/g, KPJ i KDw lub zgodnie z rysunkiem planu;

10) miejsca parkingowe winny być zlokalizowane w obrębie posesji własnych inwestorów według minimalnego wskaźnika określonego na:

a) 2 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy usługowej przy czym ich minimalna liczba winna wynosić 2 m.p.;

b) 2 m.p. na każdy 1 lokal mieszkalny;

11) dla każdej działki inwestycyjnej należy zaprojektować tereny zieleni urządzonej;

5. Ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady scalenia i podziału nieruchomości.

1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej 1000 m² na każdy jeden budynek mieszkalny wolnostojący bądź bliźniaczy, z dopuszczalnym odstępstwem 10%, przy czym plan dopuszcza podział nieruchomości na działki mniejsze pod warunkiem, iż nowo tworzona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku wydzielenia działki pod drogę publiczną lub układ drogowy (drogi dojazdowe wewnętrzne w formie ciągów pieszo - jezdnych), zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (działka wynikowa) oraz podziały nieruchomości mające na celu przyłączenie wszystkich części dzielonej nieruchomości do działek, które ostatecznie (tj. w wyniku podziału) zachowują: normatyw oraz front określony dla danej funkcji;

2) dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 249/2 ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej na 800m² na każdy jeden budynek mieszkalny wolnostojący bądź bliźniaczy;

3) front nowotworzonej działki nie może być mniejszy niż 18 metrów w przypadku zabudowy wolnostojącej i nie mniej niż 11 metrów dla zabudowy bliźniaczej rozumianej jako realizacja w granicy;

4) dla sąsiadujących ze sobą działek, nie spełniających normatywu powierzchniowego określonego w pkt 1 oraz frontu działki określonego w pkt 2 dla zabudowy wolnostojącej, dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej w formie jednego segmentu bliźniaka na działce pod warunkiem, iż powierzchnia działki nienormatywnej pod jeden segment bliźniaka będzie nie mniejsza niż 600m² ;

5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 90° ;

6. Jako bezpośrednią obsługę komunikacyjną ustala się:

1) ul. Bugaj, znajdującą się częściowo w granicach opracowania planu miejscowego, drogę klasy lokalnej, kategorii gminnej, oznaczoną symbolem planistycznym **KDL/g** ;

2) projektowaną drogę klasy lokalnej, kategorii gminnej, oznaczoną symbolem planistycznym **KDL/g** ;

3) drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolem **KPJ** ;

4) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem **KDw** .

Rozdział 3.

Tereny usług rzemiosła

§ 10. 1. Dla terenów usług rzemiosła, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UR** , jako obowiązujące przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową, realizowaną w formie usług nieuciążliwych, usług komercyjnych, działalności gospodarczej nieuciążliwej tj. takiej której uciążliwość nie może wykraczać poza zewnętrzne granice nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.

2. Plan wyklucza lokalizowanie wszelkich obiektów magazynowych, hurtu, składów, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich i innych, które stwarzać będą uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej, bądź bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek mieszkalny o maksymalnie dwóch lokalach mieszkalnych.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ich zagospodarowania:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie więcej niż 12,0 m, nachylenie połaci dachu maksymalnie do 60°, przy czym maksymalna wysokość zabudowy jest uzależniona od kąta nachylenia dachu, i tak:
 - a) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci w granicach 20° - 60° maksymalna wysokość zabudowy wynosić może 12,0 metrów;
 - b) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci poniżej 20° maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 9,0 m;
- 2) w przypadku zastosowania dachów mansardowych, w odniesieniu do ich dolnej części, nie stosuje się ograniczenia nachylenia połaci o których mowa w ust. 4 pkt 1;
- 3) maksymalna wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5m;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0;
- 5) ustala się kolor elewacji: biały oraz jasne odcienie barw ziemi, naturalny kolor drewna bądź cegły;
- 6) ustala się kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 5° ;
- 7) w zagospodarowaniu działki obowiązuje urządzenie i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na przestrzeni nie mniejszej niż 40% ogólnej powierzchni działki;
- 8) powierzchnia zabudowana, w tym również powierzchnia utwardzona chodników i dojazdów, nie może przekraczać wielkości 60% ogólnej powierzchni działki;
- 9) dla realizacji obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż: 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDG/w, KDL/g lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) miejsca parkingowe winny być zlokalizowane w obrębie posesji własnych inwestorów według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - a) 2 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy usługowej przy czym ich minimalna liczba winna wynosić 2 m.p.,
 - b) 2 m.p. na każdy 1 lokal mieszkalny;
- 11) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika miejsc parkingowych o których mowa w pkt 10 litera „a” do 1 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pod warunkiem, iż minimalna liczba miejsc parkingowych w obrębie posesji wynosi 5;
- 12) dla każdej działki inwestycyjnej należy zaprojektować tereny zieleni urządzonej;

5. Ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady scalenia i podziału nieruchomości.

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej 800 m² ;
- 2) front nowotworzonej działki nie mniejszy niż 18 metrów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 90° ;

6. Jako bezpośrednią obsługę komunikacyjną ustala się:

- 1) ul. Warszawską, znajdującą się częściowo w granicach opracowania planu miejscowego, drogę klasy głównej, kategorii wojewódzkiej, oznaczoną symbolem planistycznym **KDG/w** ;
- 2) drogi klasy lokalnej, kategorii gminnej, oznaczone symbole planistycznym **KDL/g** .

Rozdział 4.

Tereny usług rzemiosła i zabudowy mieszkaniowej

§ 11. 1. Dla terenów usług rzemiosła i zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **UR/MN** , jako obowiązujące przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową, realizowaną w formie usług nieuciążliwych, usług komercyjnych, działalności gospodarczej nieuciążliwej tj. takiej której uciążliwość nie może wykraczać poza zewnętrzne granice nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną realizowaną w formie wolnostojącej, bądź bliźniaczej.

2. Plan wyklucza lokalizowanie wszelkich obiektów magazynowych, hurtu, składów, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich i innych, którą stwarzać będą uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe, parkingi i garaże niezbędne do obsługi obszaru, obiekty i urządzenia wspomagające funkcje podstawowe, przy czym warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 35% udział funkcji dopuszczalnych w wykorzystaniu powierzchni zabudowy działki.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ich zagospodarowania określone w § 10 ust. 4 oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 10 ust. 5.

5. Jako bezpośrednią obsługę komunikacyjną ustala się: ul. Warszawską, znajdującą się częściowo w granicach opracowania planu miejscowego, drogę klasy głównej, kategorii wojewódzkiej, oznaczoną symbolem planistycznym **KDG/w** .

Rozdział 5.

Tereny przeznaczone pod modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji

§ 12. Ustala się parametry techniczne układu komunikacyjnego, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 litera e) oraz warunki ich zagospodarowania i zasady obsługi terenów przyległych w oparciu o drogi, drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo – jezdnych oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi: **KDG/w**, **KDL/g**, **KPJ** i **KDw**:

1. teren dróg publicznych, klasy głównej, kategorii wojewódzkiej w postaci ul. Warszawskiej, stanowiącej ponadlokalny cel publiczny, częściowo w granicach planu, oznaczony symbolem **KDG/w** :

- 1) parametry techniczne –

- a) szerokość pasów ulicznych w liniach rozgraniczających – według stanu istniejącego;
 - b) jezdnia jednoprzestrzenna;
 - c) szerokość jezdni – nie mniej niż 7,0 m o dwóch pasach ruchu, po jednym w każdym kierunku;
- 2) warunki zagospodarowania –
- a) dopuszczalne sytuowanie chodników bezpośrednio przy jezdniach;
 - b) minimalna szerokość chodnika 2,0 m;
 - c) lokalizacja ciągów infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
 - d) realizacja oświetlenia ulicznego;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych:
- a) bezpośrednia w zakresie wskazanych na rysunku planu dróg: klasy lokalnej, kategorii gminnej ul. Bugaj oznaczonej symbolem KDL/g; dróg wewnętrznych w formie ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KPJ oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDw;
 - b) bezpośrednia dla wszystkich działek i terenów w oparciu o istniejące wjazdy i zjazdy;
 - c) bezpośrednia dla wszystkich działek i terenów w oparciu o nowe wjazdy i zjazdy w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) ochrona wartości przyrodniczych – szczegółowe projektowanie winno uwzględniać istniejące zadrzewienia z ich maksymalną ochroną;

2. teren dróg publicznych, klasy lokalnej, kategorii gminnej stanowiącej lokalny cel publiczny, w przypadku ul. Bugaj częściowo w granicach planu oznaczony symbolem **KDL/g** :

- 1) parametry techniczne –
- a) ul. Bugaj – szerokość w granicach planu min. 7,0 m (łącznie szerokość pasa drogowego min. 12,0 m);
 - b) projektowana - łączna szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających - 12,0 m;
 - c) jezdnia jednoprzestrzenna;
 - d) szerokość jezdni – nie mniej niż 5,5 m o dwóch pasach ruchu, po jednym w każdym kierunku;
 - e) skrzyżowanie z drogą klasy głównej – ulicą Warszawską oznaczoną symbolem **KDG/w** - dla wszystkich relacji skrętnych, zapewniające pełną możliwość wyboru kierunku jazdy;
 - f) skrzyżowanie z drogą klasy lokalnej, kategorii gminnej, oznaczoną symbolem **KDL/g** - dla wszystkich relacji skrętnych, zapewniające pełną możliwość wyboru kierunku jazdy;
 - g) skrzyżowanie z drogą wewnętrzną w formie ciągu pieszo - jezdni, oznaczonym symbolem **KPJ** - dla wszystkich relacji skrętnych, zapewniające pełną możliwość wyboru kierunku jazdy;
 - h) skrzyżowanie z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDw** - dla wszystkich relacji skrętnych, zapewniające pełną możliwość wyboru kierunku jazdy;

2) warunki zagospodarowania –

- a) dopuszczalne sytuowanie chodników bezpośrednio przy jezdniach;
- b) minimalna szerokość chodnika 2,0 m;
- c) lokalizacja ciągów infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- d) realizacja oświetlenia ulicznego;

3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia, dla wszystkich działek i terenów;

4) ochrona wartości przyrodniczych – szczegółowe projektowanie winno uwzględniać istniejące zadrzewienia z ich maksymalną ochroną;

3. tereny dróg wewnętrznych w formie ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych symbolami **KPJ** :

1) parametry techniczne -

- a) łączna szerokość pasa ciągu pieszo - jezdnego – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) skrzyżowania z drogą klasy głównej – ulicą Warszawską oznaczoną symbolem **KDG/w** - dla wszystkich relacji skrzętnych, zapewniające pełną możliwość wyboru kierunku jazdy;
- c) skrzyżowania z drogą klasy lokalnej, kategorii gminnej, oznaczoną symbolem **KDL/g** - dla wszystkich relacji skrzętnych, zapewniające pełną możliwość wyboru kierunku jazdy;

2) warunki zagospodarowania –

- a) lokalizowanie ciągów infrastruktury technicznej w pasie ciągu pieszo - jezdnego;
- b) realizacja nawierzchni jednoprzestrzennej, w tym także z nawierzchni rozbieralnej;
- c) obowiązek zachowania narożnych ścięć w celu lepszej widoczności;
- d) ogólnodostępność ciągów;

3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia, dla wszystkich działek i terenów;

4. tereny dróg wewnętrznych, w formie ciągów pieszo – jezdnych oraz dojazdów prywatnych (istniejących), oznaczonych symbolami **KDw** :

1) parametry techniczne -

- a) łączna szerokość pasa komunikacji wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) skrzyżowania z drogą klasy głównej – ulicą Warszawską oznaczoną symbolem **KDG/w** - dla wszystkich relacji skrzętnych, zapewniające pełną możliwość wyboru kierunku jazdy;
- c) skrzyżowania z drogą klasy lokalnej, kategorii gminnej, oznaczoną symbolem **KDL/g** - dla wszystkich relacji skrzętnych, zapewniające pełną możliwość wyboru kierunku jazdy;

2) warunki zagospodarowania –

- a) lokalizowanie ciągów infrastruktury technicznej w pasie komunikacji wewnętrznej;
- b) realizacja nawierzchni jednoprzestrzennej, w tym także z nawierzchni rozbieralnej;

- c) obowiązek zachowania narożnych ściąg w celu lepszej widoczności;
- d) ogólnodostępność ciągów;

5. W celu zapewnienia oraz poprawienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację **ciągów pieszo - jezdnych lub innych dojazdów prywatnych**, nie określonych na rysunku planu, pod warunkiem, iż ich minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 5 metrów. W przypadku nieprzelotowego charakteru ciągu o długości większej niż 50 metrów należy wyznaczyć plac manewrowy do zawracania pojazdów spełniający normy przepisów szczególnych w oparciu o jego docelowe funkcje oraz przyszłych użytkowników jednak nie mniej niż 12 x 15 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony takich dojazdów prywatnych oraz ustanowionych służebności wynosi 3 metry. Bramy i furtki należy lokalizować w odległości minimum 2,5 m od tych ciągów i dojazdów, jako cofnięte w głąb działki. W przypadku włączeń w układ drogowy określony na rysunku planu należy zastosować narożne ścięcia widokowe o wymiarach 5x5 metra.

6. W obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, ustala się:

- 1) obowiązek zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych;
- 4) ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnie dla pieszych muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych.

7. Na terenach układu komunikacyjnego wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

8. Plan nie dopuszcza na terenach układu komunikacyjnego lokalizacji zabudowy tymczasowej.

Rozdział 6.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

§ 13. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) uwzględnienie w sposobie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu ustaleń wynikających z położenia w otulinie KPN;
- 2) obowiązek maksymalnej ochrony zieleni;
- 3) maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nad-wodnych oraz wprowadzenie obowiązkowych dolesień poprzez uwzględnienie w planie zagospodarowania działki 10% powierzchni przeznaczonej pod elementy zieleni wysokiej;
- 4) ze względu na ochronę KPN plan zakazuje wprowadzania gatunków flory obcej rodzimej przyrodzie, w tym szczególnie czeremchy amerykańskiej, robinii akacjowej, klonu jesionolistnego itp. gatunków;
- 5) w przypadku usunięcia drzewostanu pod inwestycję należy uwzględnić w planie zagospodarowania działki obowiązek sadzenia drzew według wskaźnika 3 dodatkowe drzewa za każde 1 wycięte pod inwestycję, z wyjątkiem obszarów dla których przepisy

- szczególne wskazują inny sposób zagospodarowania (np. ze względu na infrastrukturę podziemną, naziemną itp.);
- 6) nakaz ochrony istniejącego układu rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem i likwidacją, osuszaniem oraz kanalizowaniem, oraz w zakresie określonym w przepisach prawa wodnego;
 - 7) zachowanie pasa szerokości co najmniej 3 metrów wzdłuż rowów melioracyjnych, licząc od ich górnej zewnętrznej krawędzi, wolnych od zainwestowania i grodzenia;
 - 8) zaleca się, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych, max. 4 m. – kanalizacja sanitarna winna być wykonana w sposób zapewniający szczelność przewodów, studzienek i przepompowni;
 - 9) zakaz odprowadzania do gleby i wód nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków. Ścieki technologiczne należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych (metale ciężkie, fenole, duża ilość zawiesin itp.) w granicach własnych lokalizacji,
 - 10) plan wyklucza odprowadzanie z działek prywatnych ścieków deszczowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej oraz rowów przydrożnych;
 - 11) wynikające z działalności usługowej eksploatacji instalacji, powodujące wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 12) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie gazem ziemnym, olejem niskosiarkowym lub korzystanie ze źródeł energii odnawialnej. Dopuszcza się stosowanie, jako alternatywne źródła ciepła, piece na paliwo stałe, spalające także paliwa z biopaliw (tzw. pelety);
 - 13) uciążliwość akustyczna wszelkiej działalności realizowanej w obiektach usługowych i produkcyjnych oraz innych powstałych zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych funkcji winna zamykać się w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

Rozdział 7.

Zasady ochrony środowiska kulturowego

§ 14. 1. Na terenie objętych planem znajduje się zabytkowe stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerem AZP 56-64/22 będące śladami osadnictwa starożytnego.

2. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne numer ewidencyjny AZP 56-64/22), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonym numerem 56-64/22.

3. Na obszarze o którym mowa w ustępie 1 i 2 plan ustala:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;

- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

4. Z uwagi na charakter obszaru, w tym istniejący stan zagospodarowania, plan ustala, iż obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu, skali i charakteru otaczającej zabudowy.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej oraz odbiór ścieków w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:
 - a) komunalną sieć wodociagową,
 - b) komunalne sieci kanalizacji sanitarnej lub ewentualnie (w zależności od stwierdzonych potrzeb) deszczowej,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - e) indywidualny system zaopatrzenia w ciepło,
 - f) sieci telefoniczne,
- 2) plan ustala adaptację istniejących ciągów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i remontu,
- 3) budowę, rozbudowę i przebudowę poszczególnych sieci i urządzeń należy planować i prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,

2. W stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się:

- 1) adaptację z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
- 2) możliwość likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.

3. Dla projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy do budynków i do poszczególnych obiektów, ustala się priorytet ich lokalizowania w liniach rozgraniczających ulic, z zachowaniem wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów szczególnych.

4. Dla wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych uzbrojenia terenu, przebiegających po terenach niepublicznych ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

5. Dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie normatywnych odległości.

6. Plan ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) docelowe zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z gminnej sieci wodociągowej,
- b) rozbudowę sieci wodociągowej, w układach rozgałęźnych, bądź pierścieniowych,
- c) do czasu realizacji sieci wodociągowej plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę w oparciu o ujęcia własne (studnie),

2) odprowadzanie ścieków:

- a) docelowe odprowadzanie ścieków w oparciu o gminny system kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do Gminnej Oczyszczalni Ścieków w Starych Babicach,
- b) sukcesywna rozbudowa sieci kanalizacji,
- c) po realizacji sieci ustanawia się obowiązek bezzwłocznego podłączenia do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- d) do czasu realizacji kanalizacji plan dopuszcza możliwość budowy oraz eksploatacji szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) wprowadza się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków oraz tzw. szamb ekologicznych, wykonanych np.: z tworzyw sztucznych czy innych materiałów. Jedyną dopuszczoną formą jest zbiornik o którym mowa w pkt 2 litera „d”,
- f) plan określa aby zbiornik o którym mowa w pkt 2 litera „d” lokalizować od strony ulicy, jako projektowany przyszły przykanalik.

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ulic i powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, w układzie zlewniowym, rowów chłonnych, odparowywalnych, bądź cieków wodnych itp.,
- b) w przypadku realizacji kanalizacji deszczowej zakończonej odpływem do cieków wodnych bądź rowów chłonnych na wylotach kanałów należy sytuować urządzenia służące do podczyszczania ścieków, wypełniając warunki oraz normy wskazane w przepisach szczególnych,
- c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową woda opadowa winna zostać odprowadzana powierzchniowo w teren,

4) zasilanie w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej wysokiego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej wyposażonej w istniejące stacje transformatorowe oraz stacje projektowane,
- b) przyłączenie obiektów odbywać się będzie w uzgodnieniu, na warunkach i według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- c) budowa sieci oświetlenia zewnętrznego zapewniającej zachowanie wymaganych parametrów oświetleniowych dla ulic publicznych,
- d) adaptuje się istniejące linie napowietrzne 15 kV,
- e) jako rozwiązania preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach;

- f) preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym;
- g) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku kolizji planu zagospodarowania działki 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;
- h) projekt budowlany zagospodarowania terenu winien przewidywać rezerwację miejsc i terenu 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 terenu wokół obiektów.

5) zasilanie w gaz przewodowy:

- a) docelowe zasilanie odbiorców z sieci gazowej średniego ciśnienia,
- b) sukcesywna rozbudowa sieci gazowej,
- c) podstawowym źródłem zaopatrzenia w gaz ziemny są, dla obszaru objętego planem, istniejące gazociągi średniego ciśnienia o ciśnieniu roboczym /MOP/ do 0,5 MPa,
- d) przy zagospodarowaniu działki należy uwzględnić zasady określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny od-powiaadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 poz. 1055),
- e) przyłączenie obiektów odbywać się będzie w uzgodnieniu, na warunkach i według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,

6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z za-stosowaniem technologii i paliw „ekologicznych”,
- b) preferowane czynniki grzewcze o których mowa wyżej to: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki oraz odnawialne źródła energii,
- c) dla potrzeb kominków dopuszcza się opalanie drewnem,
- d) jako uzupełniające źródło ciepła dopuszcza się stosowanie pieców na paliwo stałe, spalających także paliwa z biopaliw (tzw. pelety).

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne (teletechnika):

- a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i planowaną rozbudowę sieci telekomunikacyjnej (dopuszcza się budowę dwóch lub więcej sieci telekomunikacyjnych realizowanych w jednym kanale),

8) W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- a) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z wymaganiami określonymi w Uchwale Rady Gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie. W planie zagospodarowania działki należy uwzględnić miejsce dla potrzeb selektywnej zbiórki odpadów,
- b) ustala się, iż wywóz nieczystości stałych odbywać się będzie poza obszar opracowania planu,

7. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków oraz inne urządzenia i obiekty budowlanej infrastruktury technicznej drogowej, na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże urządzeń ograniczona będzie do granic działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

DZIAŁ VI.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości: – 10% - dla terenów oznaczonych symbolem planistycznym MN, MN/U, UR i UR/MN; – 0% - dla terenów oznaczonych symbolem planistycznym: KDG/w, KDL/g, KPJ i KDw;

§ 17. W granicach objętych Planem traci moc „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice” zatwierdzony zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr X/59/03 z dnia 25 września 2003 roku i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 281 z dnia 6 listopada 2003 roku poz. 7449.

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

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Kuncewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/416/10

Rady Gminy Stare Babice

z dnia 4 listopada 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/416/10

Rady Gminy Stare Babice

z dnia 4 listopada 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

Stanowisko Rady Gminy Stare Babice rozstrzygające o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Zielonki Wieś i części wsi Koczargi Nowe - południowa strona ulicy Warszawskiej

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/416/10

Rady Gminy Stare Babice

z dnia 4 listopada 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Zielonki Wies i części wsi Koczargi Nowe - południowa strona ulicy Warszawskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych