



Znak sprawy: RPP.6727.1.376.2025

Stare Babice, dnia 10.09.2025 r.

**WYPIS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STARE BABICE**

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku, który złożył **Pan Rafał Polak**, ul. Osiedlowa 13, 05-300 Stara Niedziałka, zaświadcza się, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice stanowiącym treść **Uchwały Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r.** (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 156 z dnia 29 sierpnia 2011 r., poz. 4944),

nieruchomość we wsi **Koczargi Stare**, w zakresie obszaru, wskazanego na załączniku mapowym do wniosku:

działka ew. nr **166** przeznaczona jest na:

- **10-1KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Akcyjowa)**
- **IK – tereny urządzeń odprowadzania ścieków**

Działka ta położona jest:

- 1 -w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, poza Obszarem Natura 2000,
- 2 -w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3 -poza obszarem zmeliorowanym-zdrenowanym.

UWARUNKOWANIA PODSTAWOWE WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ TEKSTU PLANU

**UCHWAŁA NR VIII/55/11
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia 30 czerwca 2011 r.**

I. Przepisy szczegółowe (DZIAŁ III)

Tereny komunikacji (Rozdział 36)

§ 42. 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego dróg publicznych KD, ciągów pieszych KDP i dróg wewnętrznych KDW ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu (ulice lokalne, dojazdowe i ciągi pieszce mają kategorię drogi gminnej):

Koczargi Stare			
Symbol przeznaczenia	Nazwa drogi/ulicy	Klasa (kategoria- podano informacyjnie)	Szerokość w liniach rozgraniczających
10-1KDZ	ul. Szkolna	Zbiorcza (powiatowa)	13,5 m

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13.

6. Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

II. Przepisy ogólne (DZIAŁ II)

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2)

§ 8. 1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy przy jednoczesnej ochronie wartości środowiska i przyrody.

2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Stare Babice.

3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych, w szczególności ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; linie zabudowy nie odnoszą się do obiektów już istniejących, dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się powiększenie kubaturowe części budynków położonych właściwie w stosunku do linii zabudowy;
- 2) stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy, na terenach o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynku: wielkość, kształt dachu i kolorystyka; harmonizowanie zabudowy z otaczającym krajobrazem;
- 3) kolorystykę budynków: - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor, - dla elewacji kolory pastelowe, - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 4) ograniczenie gabarytów i wysokości budynków: w zabudowie jednorodzinnej i usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych i ewentualnie kondygnacja poddasza użytkowego; dla budynków użyteczności publicznej lub ich części, których forma architektoniczna wynika z funkcji lub przepisów odrębnych dopuszcza się przekroczenie ustalonych parametrów;
- 5) lokalizowanie funkcji garażowej i gospodarczej w bryle budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych poza bryłą budynku mieszkalnego w przypadku grupowania ich przy granicach działek sąsiadujących. Jeżeli ze względu na istniejące uwarunkowania grupowanie jest niemożliwe dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących;
- 6) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy bez naruszania jej istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 7) dopuszczenie sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy;
- 8) usytuowanie następujących budynków lub ich elementów uznaje się za wynikające z ustaleń planu:
 - a) nadbudowę lub przebudowę istniejącego budynku usytuowanego przy granicy działki, której celem jest wymiana dachów lub stropodachów na dachy o spadku 20° -60°;
 - b) dobudowę do istniejącego na działce sąsiedniej budynku, usytuowanego w granicy działki - budynku o tej samej funkcji i gabarytach,
 - c) budowę jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego, jeżeli ze względu na wymiary działki niemożliwe jest zbudowanie go jako wolnostojącego;
- 9) sytuowanie ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
 - b) ogrodzenie powinno być ażurowe, bez podmurówki, z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, przy jednoczesnym zachowaniu prześwitów pomiędzy podmurówką a pozostałymi częściami ogrodzenia szerokości minimum 10 cm lub pozostawieniem w cokole ogrodzenia prześwitu na poziomie

- gruntu o szerokości minimum 10 cm w każdym przęśle, jako przejścia dla drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- c) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
 - d) ogrodzenie może być sytuowane w odległości minimum 1,5 m od górnej krawędzi skarpy cieku naturalnego i rowu melioracyjnego oraz 3 m od górnej krawędzi skarpy Strugi i 3 m od górnej krawędzi skarpy Lipkowskiego Stawu i Lipkowskiej Wody,
 - e) 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,
 - f) 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,
 - g) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych o długości elementu przekraczającej 120 cm sytuowanych od strony placów i dróg publicznych;
 - h) od strony drogi ekspresowej, dróg głównych i zbiorczych dopuszcza się ogrodzenia pełne z otworami 10x10 cm w poziomie gruntu co 1 m,
- 10) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej (nie dotyczy terenu MN1a), grupowej i wielorodzinnej (nie dotyczy terenu MW);
- 11) ustala się formę architektoniczną dla nowych masztów telefonii komórkowej jako konstrukcje pełne z jednoczesnym wykluczeniem masztów kratownicowych;
- 12) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone w przepisach szczegółowych planu, w tym odnoszące się do nowowydzielanych działek dotyczą również działek istniejących przed uchwaleniem planu;
- 13) dopuszcza się na działce usytuowanie 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 przepisach szczegółowych planu;
- 14) na terenach przeznaczonych na lokalne i ponadlokalne cele publiczne ustala się:
- a) wymagania szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego w postaci posadzki, małej architektury, rzeźb, pomników, ławek, latarni itp. oraz zieleni towarzyszącej,
 - b) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacenie i uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,
 - c) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 15) w zakresie realizacji i sytuowania reklam, ustala się:
- a) zakaz umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem danego terenu,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszczenie lokowania, za zgodą zarządcy, nośników reklamowych lecz nie w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie;
 - c) dopuszczenie realizacji i sytuowania znaków informacyjno-plastycznych i szyldów reklamowych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m² lub 5% powierzchni elewacji w przypadku mocowania jej na budynku;
 - d) zakaz umieszczania znaków informacyjno – plastycznych i reklam:
 - na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),
 - na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - na obiektach zabytkowych;
 - e) 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.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (Rozdział 3)

§ 9. 1. Na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego i w obszarze jego otuliny wyznaczonych Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876) dla ochrony KPN obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia, planu ochrony lub zadań ochronnych.

2. Oznacza się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otuliny oraz granicę obszaru Natura 2000.

3. Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie fragmentu terenu w Kampinoskim Parku Narodowym i na obszarze Natura 2000, położenie w otulinie KPN oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:

- 1) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu;
- 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony obszaru Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 3) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
- 4) utrzymanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej lub terenie inwestycji;
- 5) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej na własne działki przez infiltrację na ustalonych w planie powierzchniach biologicznie czynnych;
- 6) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN;
- 7) w celu ochrony powietrza nakaz ogrzewania pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
- 8) zakaz nadsypywania pojedynczych działek za wyjątkiem pasów terenu szerokości nie większej niż 3 metry przylegających bezpośrednio do ścian budynków, zakaz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi; dopuszcza się nadsypanie nie więcej niż 50 cm ponad rzędne wokół obrysu budynku, służące wyłącznie zabezpieczeniu działek budowlanych przed zalewaniem wodami opadowymi powodującymi lokalne podtopienia. Roboty te mogą się odbywać wyłącznie na podstawie projektów obejmujących całe lokalne zlewnie wydzielone naturalnymi lub sztucznymi wododziałami, budynkami, budowlami oraz innymi urządzeniami budowlanymi a także rowami lub innymi odbiornikami wód opadowych;
- 9) w bezpośrednim sąsiedztwie KPN zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 10) zachowanie i ochronę strategicznych powiązań KPN poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy i ograniczenie we wprowadzaniu wszelkich przegród, ochrona terenu przed zmianą użytkowania, zachowanie istniejących i uzupełnienie zadrzewień, ochrona cieków wodnych,
- 11) zachowanie i ochronę lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż Lipkowskiej Wody, cieków i rowów, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych i roślinności w obniżeniach terenowych; ustala się realizację przepustów pod drogami umożliwiającą migrację małych zwierząt oraz stosowanie ogrodzeń zgodnie z §8 ust. 3 pkt 9;
- 12) zachowanie układu hydrograficznego Lipkowskiej Wody, cieków i rowów nie będących ciekami naturalnymi wg przepisów prawa wodnego oraz ich ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem. Wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się ochronę i utrzymanie: parków podworskich, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, wprowadzanie na terenach usług i zabudowy produkcyjnej zieleni wzdłuż granic działki – obowiązkowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
- 14) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) MN1, MN1a, MN2, MN3, MN3a – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MU, U2 – tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) MR, MR1 -tereny zabudowy zagrodowej,
 - d) ZP, ZPa, ZP/US, ZP/US1 -tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - e) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej;
- 15) lokalizację zabudowy na terenach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego w odległości 100 m od granicy KPN lub według rysunku planu.
4. W strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu WOCHK i strefie ochrony urbanistycznej WOCHK oznaczonych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne.
5. Oznacza się drzewa - pomniki przyrody i przyjmuje nakazy, zakazy dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych:
- 1) ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, w strefie tej obowiązuje zakaz działalności powodującej uszkodzenia mechaniczne obiektu i zakaz prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu i stosunki wodne, uszkodzanie i zanieczyszczanie gleb,
 - 2) w stosunku do pomników, w ramach czynnej ochrony, ustala się możliwość dokonywania zabiegów pielęgnacyjno-zabezpieczających zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (Rozdział 4)

(Na terenie objętym niniejszym wypisem nie występują obszary ani obiekty chronione na podstawie ustaleń planu miejscowego lub ustawy „O ochronie zabytków i o opiece nad zabytkami”)

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (Rozdział 5)

(Na terenie objętym niniejszym wypisem nie występują grunty położone w granicach obszarów wyznaczonych w planie do scalenia i podziału)

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 6)

(Na terenie objętym niniejszym wypisem, ani w jego pobliżu nie występują: napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia, rurociągi naftowe przesyłowe, gazociągi wysokiego ciśnienia, cementarze, drogi ekspresowe, drogi główne, drogi zbiorcze (wojewódzkie nr 718 i 898), strefa ochronna terenu zamkniętego w Borzęcinie Dużym - które by powodowały szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy)

§ 12. 9. Oznacza się na rysunku planu (na terenach przeznaczonych pod zabudowę) obszary zmeliorowane-zdrenowane. Na obszarach zmeliorowanych-zdrenowanych zabudowę mieszkaniową i usługową dopuszcza się wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia właściwego organu na przebudowę bądź częściową likwidację urządzeń melioracyjnych na tym terenie w uzgodnieniu wg przepisów odrębnych, przy czym zachowana musi być ta część systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących; ustala się wymóg opiniowania zamierzeń inwestycyjnych:

- 1) liniowych (infrastruktura podziemna),
- 2) odprowadzania ścieków deszczowych z terenów usług i usługowo-produkcyjnych,
- 3) odprowadzania ścieków deszczowych z dróg o nawierzchni utwardzonej wraz z zarezerwowaniem powierzchni pod zbiorniki retencyjne,
- 4) wznoszenia budowli komunikacyjnych,
- 5) zmiany trasy cieków.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (Rozdział 7)

§ 13. 3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną; linie ogrodzeń nie mogą być usytuowane bliżej niż linie rozgraniczające pasów drogowych.

7. Dla terenu dróg zbiorczych KDZ:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pasy terenu pod drogi KDZ i wyznacza ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni, wyznacza się lokalizacje skrzyżowań oraz połączeń dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) ustala się szczególne warunki powiązań dróg KDZ z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zachowanie istniejących zjazdów i ograniczenie nowych zjazdów (dopuszcza się jeden zjazd na działce o numerze ewidencyjnym 100/6 w Latchorzewie), dopuszczenie zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg KDZ ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą.

11. Wyznacza się na rysunku planu pasy terenu pod drogi wewnętrzne KDW i wyznacza ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej lokalnej oraz ciągów pieszych i ustala się:

- 1) minimalne linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych wydzielanych jako odrębne nieruchomości gruntowe ustala się na 6 m,
- 2) drogi wewnętrzne winne być prowadzone w układzie ciągłym (przy ograniczeniu sięgaczy), a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o wymiarach minimum 10x15 m lub 12,5 x12,5 m w zależności od kształtu zawrotki lub zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,
- 4) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg: głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

12. W przypadku działek położonych przy dwóch drogach zaliczanych do różnych kategorii obsługę komunikacyjną należy zapewnić od drogi niższej kategorii.

13. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych minimalnych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska parkingowo-garażowe / lokal
a dla wielorodzinnej - 1 stanowisko parkingowo-garażowe / lokal;

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej (Rozdział 8)

§ 14. 2. Ustala się obsługę terenów zainwestowania zorganizowanymi systemami infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez realizowaną sieć wodociągową w układzie pierścieniowo-rozgałęzieniowym, tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczono na rysunku planu symbolem IW;
- 2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach po jej sukcesywnej rozbudowie poprzez realizowaną sieć kanalizacyjną w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie, tereny urządzeń odprowadzania ścieków oznaczono na rysunku planu symbolem IK,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości i ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków,
 - c) ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji w drogach i ulicach obsługujących tą zabudowę,
 - d) ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
 - e) ustala się obowiązek podczyszczania w granicach własnej działki ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych / metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze i duża ilość zawiesin/ przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej. Odprowadzanie ścieków technologicznych wymaga uzgodnienia z zarządcą kanalizacji;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- a) plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren. do lokalnych rowów lub zbiorników odparowywalnych po ich podczyszczeniu, urządzenia podczyszczające powinny być lokalizowane w granicach własnej działki,
 - b) odbiornikami wód opadowych i roztopowych z terenów publicznych oraz ścieków opadowych i roztopowych po spełnieniu przepisów wynikających z prawa ochrony środowiska są rowy melioracyjne i przydrożne,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania wód deszczowych oraz z drenaży do kanalizacji sanitarnej,
 - d) 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;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) obsługa z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia znajdujące się poza obszarem objętym planem,
 - b) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń,
 - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, w tym:
 - zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów,
 - zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia na 0,5m,
 - nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, transportowy,
 - warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych określają przepisy odrębne,
 - nasadzenie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2,0 m od osi gazociągu,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji, przewiduje się zasilanie terenu liniami kablowymi ze stacji transformatorowo-rozdzielczej na terenie inwestycji,
 - b) należy uwzględnić:
 - rozbudowę sieci elektroenergetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych,
 - pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulic w ciągach drogowych,
 - prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,
 - stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym jak również linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym,
 - przyłączanie 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,
 - szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny 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,
 - odbiorca energii jest obowiązany do zapewnienia dostępu do urządzeń elektroenergetycznych,
 - sytuowanie i realizacja słupowych i wewnętrżowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu,

c) przyjmuje się przebieg linii wysokiego napięcia 110 kV Mory-Huta ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV Babice oznaczoną na rysunku planu symbolem IE oraz przebieg linii 220 kV i 400 kV:

- 400 kV Mościska-Rogowiec/Miłosna-Płock,
- 220 kV Mory-Podolszyce,
- 220 kV Mory-Sochaczew,

pasy technologiczne według §12 ust.1 pkt 1;

dopuszcza się budowę linii wielotorowej, wielonapięciowej, odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii oraz rozmieszczenie słupów, podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach;

6) w zakresie usuwania odpadów stałych:

- a) ustala się zorganizowany system zbierania i ewakuacji odpadów, zgodnie z przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
- b) ustala się zabezpieczenie możliwości selektywnej zbiórki odpadów w miejscu zbiórki (na terenie każdej zabudowanej nieruchomości);

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala realizację indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze - gaz, energię elektryczną, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- a) plan ustala budowę oraz modernizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora,
- b) ustala się rezerwy terenu w postaci pasa o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych dla lokalizacji sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic.

3. Przyjmuje się przebieg rurociągu naftowego-oznaczony na rysunku planu symbolem rn, warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu w sąsiedztwie rurociągu według § 12 ust.2.

4. Dopuszcza się międzygminne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 9)

§ 15. 1. Do czasu realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w planie dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu pod warunkiem, że prowadzona na terenie działalność nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza jego granice i dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu pozwala na wprowadzenie na terenach sąsiednich ustaleń planu.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m² na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Stawki procentowe (Rozdział 37)

§ 43. Ustala się stawki procentowe:

- 1) w wysokości 0% dla terenów: U1, U1a, UKS, ZP2, ZP3, ZN1, ZP, ZP/US, ZP/US1, U/US, ZC, R i R1, ZL/ZN, ZL, WS, KDS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDP, KDW, KS, KK, IE, IW, IK, IT;
- 2) w wysokości 10% dla terenów MU, MN1, MN1a, MN2, MN3, MN3a, MN1-2/U2, MW, MR, MR1, U2, U3, U3a, U4, UP, UPa, U2/ZPa.

III. Pojęcia i skróty użyte w tekście planu:

§ 6. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

- 1) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwała - niniejsza uchwała Rady Gminy Stare Babice, o ile z treści przepisów niniejszej uchwały nie wynika inaczej;
- 3) rysunek planu – rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) obszar - tereny objęte niniejszym planem w granicach naniesionych na rysunku planu i określone w § 1 ust.1;
- 6) teren - część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczenie podstawowe - takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 8) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, stanowiące nie więcej niż 35% powierzchni działki możliwej do zabudowy lub 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym; przy lokalizowaniu zabudowy zagrodowej na terenach, na których jest to dopuszczalne warunki tej dopuszczalności nie obowiązują;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających terenów komunikacji lub innych obiektów, bez wysuniętych poza ten obrys balkonów, otwartych ganków, zadaszeń, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek); linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych i śmietnikowych; obowiązujące linie zabudowy - linie określające obowiązującą odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy - największa nieprzekraczalna wysokość budynku, mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi lub najwyższego 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;
- 11) wskaźnik powierzchni zabudowy - wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków do powierzchni działki;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni działki;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna - w skrócie pbc- część działki określona w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni działki z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie; dopuszcza się pokrycie części terenu biologicznie czynnego (w granicach do 15% powierzchni) ażurowymi płytami z tworzywa sztucznego, betonu, drewna, z obsianiem trawą lub inną zielenią niską części wypełnionej glebą, służących do zabawy, uprawiania sportów, jako podjazdy lub przejścia;
- 14) usługi - obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi oraz nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich);
- 15) usługi celu publicznego – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, które są realizowane dla zaspokojenia potrzeb wspólnoty mieszkańców i w całości lub w części finansowane ze środków publicznych – przede wszystkim w zakresie oświaty, nauki, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji a także administracji publicznej i utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej;
- 16) zabudowa produkcyjna – obiekty przeznaczone na działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym, rzemieślniczym oraz obsługowo-technicznym a także składy i magazyny; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 17) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki z jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;

- 18) powierzchnia użytkowa - w skrócie pow. uż. (liczona dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych) - powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 19) KPN - skrót od Kampinoski Park Narodowy;
- 20) WOCHK – skrót od Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 21) WKZ - skrót od Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Pouczenie:

1 - W zależności od planowanych zamierzeń inwestycyjnych, w szczególności innych niż zgodnych z podstawowym przeznaczeniem terenu należy zapoznać się z pełnymi tekstami planów i ich rysunkami, które są dostępne w elektronicznym Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego (patrz wstęp wypisu) lub na stronie BIP Stare Babice (www.starebabice.bip.net.pl) - ścieżka dostępu: zakładka „Prawo lokalne”, zakładka „Uchwały Rady Gminy”.

2 – Informuję, że zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, tu cytuję: *„Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:*

1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego....”

Dlatego niniejszy wypis i wyrys z planu miejscowego nie może stanowić jedynej podstawy sporządzenia projektu budowlanego, każdorazowo niezbędnym jest zapoznanie się przez Projektanta(ów) z pełnym planem miejscowym dostępnym powszechnie pod adresem jw. i uwzględnienie wszystkich jego właściwych rzeczowo ustaleń w projekcie budowlanym.

3 - Rada Gminy Stare Babice, nie podjęła uchwały o rewitalizacji w trybie ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

4 - *Adnotacja o uiszczeniu opłaty skarbowej: wysokość opłaty 110 zł, data dokonania opłaty: 01.09.2025 r., na rachunek UG Stare Babice nr 08 1030 1508 0000 0008 2366 0002*

Załącznik:

- wyrys z planu uchwała Nr VIII/55/11 z dnia 30 czerwca 2011 r. w skali 1:1000