

**UCHWAŁA NR XXXI/328/2021**  
**RADY GMINY STARE BABICE**  
**z dnia 25 lutego 2021 r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Janów – obszar II**

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 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) oraz Uchwały Nr XVII/159/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów oraz Uchwały Nr XIV/134/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r., zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów, 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., zmienionego Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów – obszar II, zwany dalej „planem”, obejmujący obszary określone na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

2. Granice obszarów, o których mowa w ust. 1 zamykają się w następujący sposób:

1) od pd.-zach. narożnika dz. nr ew. 72 stanowiącej pas drogowy ul. Andersa biegnie południową granicą dz. nr ew. 72, na wysokości pd-wsch narożnika działki 15/4 skręca w kierunku północnym i biegnie po wschodnich granicach działek: 15/4, 15/2, 15/1, 15/3, następnie skręca na zachód i biegnie południową granicą działki 133 aż do zachodniej granicy działki 10/3 po czym skręca w kierunku południowym i biegnie zachodnią granicą działki i dochodzi do punktu początkowego;

2) od pd-wsch narożnika działki 71 w kierunku pn-wsch wzdłuż wschodniej granicy działki 71 i częściowo działki 70, następnie na wysokości pn-wsch narożnika działki 68/5 skręca w kierunku zachodnim i biegnie częściowo granicą działki 68/5 w kierunku wschodnim po czym skręca w kierunku południowym aż do południowej granicy działki 68/3, następnie skręca na zachód i biegnie południową granicą działki 68/3, następnie skręca w kierunku południowym i biegnie częściowo granicą działki 330/1 po czym skręca w kierunku zachodnim do granicy działki nr 66, po czym skręca na południe biegnąc częściowo granicą działki 66, następnie skręca na zachód i biegnie północną granicą działki 193, następnie skręca na południe i biegnie zachodnimi granicami działek 193, 194, 195, 196, 197, 183, 184, 63/4, następnie dochodzi do południowej granicy działki nr 72 i biegnąc jej południową granicą w kierunku wschodnim, przechodzi przez działkę 139 w kierunku północnej granicy działki nr ew. 140 i skręcając w kierunku północnym dochodzi do punktu początkowego.

3. Granica, której przebieg jest określony w ust. 2 wyznaczona jest na załącznikach graficznych 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) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) 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 4;
- 6) danych przestrzennych w formie dokumentu elektronicznego, stanowiącego załącznik nr 5.

**§ 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) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, 110kV;
- 5) granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) wymiarowania;
- 7) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

**§ 4.** Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 2) granice strefy ochrony urbanistycznej WOChK;
- 3) przebieg linii elektroenergetycznej z oznaczeniem napięcia.

**§ 5.** Ileć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 20°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
  - a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsz do budynków, tarasów oraz wykuszy,
  - b) budowli za wyjątkiem: parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i tablic reklamowych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących

zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny dróg publicznych klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 4) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

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

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

## **Rozdział 2**

### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

**§ 8.** 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 1 koloru spośród: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;
- 3) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym (za wyjątkiem budynków w zabudowie bliźniaczej) 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 9 planu.

## **Rozdział 3**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 9.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco 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.

**§ 10.** W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN1 wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) MU wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

**§ 11.** Obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 12.** Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 4**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 13.** 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 56-65/13), w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

## **Rozdział 5**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 14.** 1. W obrębie planu nie wyznacza się, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki dla terenów MN1, MU na 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MN1, MU na 18 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 65° do 90°.

## **Rozdział 6**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 15.** 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 10 m, liczonej po 5 m w obie strony od rzutu poziomego osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

2. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości 38 m, liczonej po 19 m w obie strony od rzutu poziomego linii, wyznaczoną na rysunku planu.

3. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, o której mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi linii;
- 3) drzew.

4. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, o której mowa w ust. 2 obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi linii;

3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

5. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1 i 2 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3 i 4.

**§ 16.** Obszar opracowania położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Chopina w Warszawie. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 17.** Obszar opracowania położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Warszawa-Babice. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 18.** Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy L oznaczonych symbolem KDL.

**§ 19.** Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką oznaczoną symbolem KDG1 (ul. Sikorskiego).

**§ 20.** Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych, nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość na 6,0 m.

**§ 21. 1.** Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników, dla terenów MN1, MU:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych.

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

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 22. 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.

**§ 23.** Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności w zakresie rozwiązań indywidualnych,
- b) minimalną średnicę sieci wodociągowej na 90 mm,
- c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności w zakresie rozwiązań indywidualnych,
  - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
  - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej poszczególne miejscowości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności w zakresie rozwiązań indywidualnych,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla wewnątrzowych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o mocy nieprzekraczającej 100kW, wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

## **Rozdział 9**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

#### **§ 24. Dopuszcza się budowę:**

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

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 i należy ją traktować jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu.

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

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

3. Ustala się, dla budynków częściowo usytuowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszczenie odbudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, bez możliwości zbliżenia się do linii rozgraniczającej terenu.

**§ 26.** W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, przeznaczonych pod powiększenie działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 27. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa
- 3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolno stojące;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego,
  - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
  - c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
  - e) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
  - f) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
  - g) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
  - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
  - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. g - maksymalnie na 0,25,
  - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - na 800 m<sup>2</sup> dla budynków wolno stojących,
    - na 600 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);
- 7) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 16, § 17.

2. Dla terenu MN1.2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.
3. Dla terenu MN1.1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 ust. 1 oraz ust. 2.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych symbolem MU1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
  - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu bliźniaczego (tzw. połówki bliźniaka),
  - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
  - c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
  - e) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
  - f) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
  - g) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) budynki do 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 głównym.
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,3,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,07,
  - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 70% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
  - f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 70% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz z zabudową usługową,
  - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 40% dla działek z zabudową usługową,
  - h) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. j, maksymalnie na 0,25, dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługową,
  - i) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. j, maksymalnie na 0,5, dla zabudowy o funkcji usługowej,
  - j) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - na 800 m<sup>2</sup> dla budynków wolno stojących,
    - na 600 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);
- 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 15 ust. 2, § 16, § 17.



**§ 29.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi publicznej klasy G;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,8 do 25,0 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 16, § 17.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL1, KDL2, KDL3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego w zakresie fragmentu objętego planem:
    - a) dla terenu KDL1 zmienną od 4,3 do 5,6 m,
    - b) dla terenu KDL2 na 5,0 m,
    - c) dla terenu KDL3 zmienną od 10,0 do 12,7 m;
  - 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 16, § 17.
2. Dla terenów KDL2 i KDL3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15, ust. 2.
3. Dla terenu KDL2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15, ust. 1.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych symbolem KDW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,3 do 11,9 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 16, § 17.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

**§ 32.** Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dla terenu KDW1, do czasu zbudowania i oddania do użytkowania projektowanej drogi publicznej klasy KDL (usytuowanej w kierunku północnym od obszaru objętego planem), dotychczasowy sposób użytkowania, jako gminna droga lokalna;
- 2) dla terenu MN1.2, po zbudowaniu i oddaniu do użytkowania projektowanej drogi, o której mowa w pkt. 1, oraz likwidacji skrzyżowania ul. Andersa (droga KDW1) z drogą KDG1, obsługę z drogi oznaczonej symbolem KDW1 oraz projektowanych dróg po zachodniej i północnej stronie terenu MN1.2, za wyjątkiem działek posiadających bezpośredni dostęp do drogi KDG1;
- 3) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MU w wysokości 10%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDG, KDL, KDW w wysokości 0,0%.

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

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