

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Stare Babice „Sienkiewicza - Zielona”

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 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XVII/163/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice „Sienkiewicza - Zielona”, 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., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice „Sienkiewicza – Zielona”, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 zamykają się w następujący sposób – od południowego narożnika dz. ew. nr 284 wzdłuż jej wschodniej granicy (pas drogowy ulicy Pohulanka) aż do granicy z działką nr ew. 133, następnie skręca na wschód południową granicą działki nr ew. 133, następnie skręca w kierunku północnym wzdłuż granicy działek nr ew. 132/8 i 132/5 na odcinku około 66 m, po czym skręca w kierunku zachodnim przecinając działki nr ew. 132/5, 132/1, 131, 130/2 (dawny nr działki 130), 129/2 (dawny nr działki 129), 128/2 (dawny nr działki 128), na granicy działek nr ew. 128/2 i 127 skręca w kierunku północno-zachodnim do wschodniego narożnika działki 112/29, następnie przy zachodnim narożniku działki 112/2 skręca w kierunku południowo-zachodnim do zachodniego narożnika działki 112/27, następnie skręca w kierunku północno-zachodnim przecinając działki nr ew. 118, 117, 116, 115, 114, 113, 59/2 aż do południowego narożnika działki nr 14, następnie skręca w kierunku zachodnim i biegnie wzdłuż północnej granicy działek 59/2, 59/1, 60 do granicy z działką nr ew. 64/10 (dawny nr działki 64/4), następnie pod kątem prostym przechodzi do północno-zachodniej granicy działki 64/10, po czym skręca w kierunku południowo-zachodnim i biegnie północno-zachodnią granicą działek 64/10, 76/3, 64/11, 82/3, 64/3, 64/6, 64/7 (pas drogowy ulicy Izabelińskiej), następnie skręca przy zachodnim narożniku działki 64/7 do południowego narożnika tej działki, następnie skręca w kierunku południowo-zachodnim do zachodniego narożnika działki 285/1, następnie biegnie wzdłuż południowej granicy działki 285/1 (pas drogowy ulicy Sienkiewicza) aż do działki 456/2 gdzie skręca w kierunku północnym do punktu początkowego w południowym narożniku działki 284.

3. Granica, której przebieg jest określony w ust. 2 wyznaczona jest na załączniku graficznym 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 nr 1;

- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych w formie dokumentu elektronicznego, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 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) stref technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych NN 110kV, 220kV i 400kV;
- 5) granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) wymiarowania;
- 7) granicy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

- 1) granice administracyjne;
- 2) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 3) granica strefy ochrony urbanistycznej WOChK;
- 4) przebieg linii elektroenergetycznej z oznaczeniem napięcia,
- 5) granice gruntów zmeliorowanych;
- 6) strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego dalekosiężnego 250 DN;
- 7) otwarty rów melioracyjny.

§ 5. Ilekroć 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 planu;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem

jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi oświaty, nauki, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

§ 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 MN1/U2;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR;
- 4) tereny zabudowy usług celu publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem U1;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U2;
- 6) tereny parkingów i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem KS/ZP;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 8) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 9) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 10) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 12) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

§ 7. Ustala się tereny oznaczone symbolami KPJ jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, których granice wyznaczone są ich liniami rozgraniczającymi.

§ 8. 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

§ 9. 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 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

§ 10. 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.

§ 11. 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) MN1/U2, U1, U2, MR wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 12. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Obszar objęty planem położony jest częściowo w strefie 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.

§ 13. 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

§ 14. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 56-64/25), 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 zabytków i opieką nad zabytkami.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. W obrębie planu wyznacza się granice, zgodnie z rysunkiem planu, 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:

- a) dla terenów MN1 na 800 m²,
 - b) dla terenów MN1/U2, U1, U2 na 1000 m²,
 - c) dla terenów KS/ZP na 1300 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MN1, MN1/U2, U1, U2, KS/ZP na 18 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 60° do 90°.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości 40 m, liczonej po 20 m w obie strony od rzutu poziomego osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

2. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV o szerokości 50 m, liczonej po 25 m w obie strony od rzutu poziomego osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

3. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV o szerokości 60 m, liczonej po 30 m w obie strony od rzutu poziomego osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

4. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, 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 10,0 m od osi linii;
- 3) urządzeń służących do rekreacji i zabaw dzieci;
- 4) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

5. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, 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 15,0 m od osi linii;
- 3) urządzeń służących do rekreacji i zabaw dzieci;
- 4) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

6. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV, o której mowa w ust. 3 obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości mniejszej niż 17,0 m od osi linii;
- 3) urządzeń służących do rekreacji i zabaw dzieci;
- 4) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

7. Przy zagospodarowaniu stref, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4, 5 i 6.

§ 17. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie, uwarunkowania wynikające z położenia w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego dalekosiężnego DN 250 o szerokości 12,0 m, dla której środek stanowi oś rurociągu, oznaczonej na rysunku planu.

§ 18. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych, na których występują urządzenia melioracji wodnych.

§ 19. 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.

§ 20. 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

§ 21. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy L oznaczonych symbolem KDL i klasy D oznaczonych symbolem KDD.

§ 22. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi powiatowe oznaczone symbolem KDZ1 i KDZ2.

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

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

1) dla terenów MN1, MN1/U:

a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych;

2) dla terenów U1, U2 minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych;

3) dla terenów MR minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

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

§ 25. 1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnym, w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

§ 26. 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.

§ 27. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - 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, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) dla wewnętrznych 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, wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, 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 o nieznacznym oddziaływaniu, uwzględniając ochronę przed polami elektromagnetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 28. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojazd i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,
- sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe wyższe niż 1 kV i niższe niż 110 kV,

traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to

w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 29. 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, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie między linią rozgraniczającą drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej w/w dróg i ciągów.

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

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MN1.1 do MN1.28 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 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°;
- 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 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 0,5,
 - 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 0,3,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m²;
- 7) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 1, § 13, § 19 i § 20.
2. Dla terenów MN1.7, od MN1.10 do MN1.13, MN1.15, od MN1.18 do MN1.28 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.
3. Dla terenów MN1.16, MN1.17 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
4. Dla terenów od MN1.2 do MN1.14, od MN1.17 do MN1.25, MN1.27, MN1.28 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.
5. Dla terenów MN1.10, MN1.14 do MN1.23 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.
6. Dla terenów MN1.1, MN1.16 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.
7. Dla terenów MN1.1 do MN1.3, MN1.5, MN1.7, MN1.8, od MN1.11 do MN1.28 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MN1/U2.1 do MN1/U2.18 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 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 o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki 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 1,0,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,07,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenów od MN1/U2.1 do MN1/U2.9 oraz MN1/U2.18 na 70%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenów od MN1/U2.10 do MN1/U2.17 na 40%,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, dla terenów od MN1/U2.1 do MN1/U2.9 oraz MN1/U2.18, zgodnie z lit. i,

maksymalnie na 0,25,

- h) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, dla terenów od MN1/U2.10 do MN1/U2.17, zgodnie z lit. i, maksymalnie na 0,5,
 - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m²;
- 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 1, § 13, § 19 i § 20.
 - 2. Dla terenów od MN1/U2.7 do MN1/U2.18 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.
 - 3. Dla terenu MN1/U2.6 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
 - 4. Dla terenów od MN1/U2.1 do MN1/U2.5, od MN1/U2.10 do MN1/U2.14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.
 - 5. Dla terenów od MN1/U2.5 do MN1/U2.7, MN1/U2.11, od MN1/U2.13 do MN1/U2.16 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.
 - 6. Dla terenów MN1/U2.1, MN1/U2.2, MN1/U2.6, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.
 - 7. Dla terenów MN1/U2.1, MN1/U2.2, od MN1/U2.6 do MN1/U2.18 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem U1.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług celu publicznego;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - c) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - d) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 12 m,
 - e) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,2,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. f, maksymalnie na 0,5,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m²;
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13, § 15, § 18, § 19 i § 20.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od U2.1 do U2.3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - c) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - d) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 12 m,
 - e) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,2,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. f, maksymalnie na 0,5,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m²;
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 1, § 13, § 16, § 18, § 19 i § 20.
2. Dla terenów U2.1, U2.2, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2 i § 15.
3. Dla terenu U2.3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MR1 do MR7 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących,
 - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
 - c) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki 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 1,0,
 - 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, maksymalnie na 0,2;
- 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 1, § 13, § 18, § 19 i § 20.
2. Dla terenu MR7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.
3. Dla terenów MR1, MR4, MR5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.
4. Dla terenów MR3, MR4, MR7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem R1, R2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
 - 2) zakaz budowy budynków,
 - 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 1, § 13, § 17, § 18, § 19 i § 20.
2. Dla terenu R1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 16.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem od KS/ZP1 do KS/ZP4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny parkingów i zieleni urządzonej;
- 2) zakaz budowy budynków,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13, § 15, § 16, § 18, § 19, § 20.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1, KDZ2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
 - 2) dla terenu KDZ1 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,4 do 32,6 m;
 - 3) dla terenu KDZ2 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,1 do 15,8 m;
 - 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13, § 16, § 18, § 19 i § 20.
2. Dla terenu KDZ1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem od KDL1 do KDL6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
 - 2) dla terenu KDL1 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,1 do 16,1 m;
 - 3) dla terenów KDL2, KDL3 szerokość w liniach rozgraniczających na 18,0 m;
 - 4) dla terenu KDL4 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0 do 48,8 m;
 - 5) dla terenu KDL5 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,6 do 16,0 m;
 - 6) dla terenu KDL6 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,4 do 12,7 m;
 - 7) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13, § 18, § 19 i § 20.
2. Dla terenu KDL1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
3. Dla terenów od KDL1 do KDL5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.
4. Dla terenów KDL1, KDL2, od KDL4 do KDL6 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.
5. Dla terenu KDL2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDD1 do KDD19 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D,
 - 2) dla terenu KDD1 szerokość w liniach rozgraniczających na 17,1 m;
 - 3) dla terenu KDD2 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 do 18,4 m;
 - 4) dla terenów KDD3, KDD4 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 do 15,0 m;
 - 5) dla terenu KDD5, szerokość w liniach rozgraniczających na 14,0 m;
 - 6) dla terenów od KDD6 do KDD9, KDD13, od KDD15 do KDD17, szerokość w liniach rozgraniczających na 12,0 m;
 - 7) dla terenów KDD10, KDD12 szerokość w liniach rozgraniczających na 10,0 m;
 - 8) dla terenu KDD11 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 do 14,9 m;
 - 9) dla terenu KDD14 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 do 11,0 m;
 - 10) dla terenu KDD18 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5 do 11,0 m;
 - 11) dla terenu KDD19 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 do 15,0 m;
 - 12) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 1, § 13, § 19 i § 20.
2. Dla terenów KDD4, KDD5, od KDD8 do KDD19 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.
3. Dla terenów od KDD1 do KDD8, od KDD10 do KDD17 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.
4. Dla terenów KDD5, od KDD8 do KDD12, KDD16, KDD17 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.
5. Dla terenów KDD1, od KDD3 do KDD5, od KDD9 do KDD19 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW1, KDW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,
 - 2) dla terenu KDW1 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 do 18,0 m;
 - 3) dla terenu KDW2 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,5 do 12,0 m;
 - 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13, § 18, § 19 i § 20.
2. Dla terenu KDW1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KPJ1, KPJ2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
 - 2) dla terenu KPJ1 szerokość w liniach rozgraniczających na 4,5 m;
 - 3) dla terenu KPJ2 szerokość w liniach rozgraniczających na 8,0 m;
 - 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 1, § 13, § 15, § 19 i § 20.
2. Dla terenu KPJ2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2, § 16, § 18.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem od WS1 do WS5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) utrzymanie rowów melioracyjnych;
 - 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 1, § 13, § 15, § 18, § 19 i § 20.
2. Dla terenów od WS1 do WS4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.
3. Dla terenu WS4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 44. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem terenów lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN1/U2, MR, U1, U2 w wysokości 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem KS/ZP, R, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ, WS w wysokości 0,0%.

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

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