

UCHWAŁA NR XXXI/326/2021
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia 25 lutego 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Stare Babice „Koczarska - Sienkiewicza”

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, 1378) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 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/162/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice „Koczarska - Sienkiewicza”, 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 Stare Babice „Koczarska - Sienkiewicza”, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 zamykają się w następujący sposób: - od punktu położonego na przecięciu się przedłużenia w linii prostej południowej granicy dz. ew. nr 338 i zachodniej granicy działki ew. nr 286 pokrywającej się z zachodnią granicą wsi Stare Babice, granica biegnie na wschód południowym brzegiem dz. ew. nr 338 (pas drogowy ulicy Koczarskiej) do południowo-wschodniego narożnika dz. ew. nr 338, skręca na północ zachodnim brzegiem dz. ew. nr 427 (pas drogowy ulicy Kutrzeby) do północno- zachodniego narożnika dz. ew. nr 427, dalej skręca na zachód południową granicą dz. ew. nr 285/1 (pas drogowy ul. Sienkiewicza) do południowo-zachodniego narożnika dz. ew. nr 285/1 i wraca na południe do punktu początkowego zachodnią granicą dz. ew. nr 286 (pas drogowy ulicy Osiedlowej oraz południowa granica wsi Stare Babice).

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 graficzny 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 220 kV i 400 kV;
- 5) wymiarowania;
- 6) granicy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 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) przebieg linii elektroenergetycznej z oznaczeniem napięcia;
- 2) granice gruntów zmeliorowanych;
- 3) proponowany podział wewnętrzny.

§ 5. Ilekcioć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci 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) budynków, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojść 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 65% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 35% 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.

§ 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 zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U2;
- 4) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- 6) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ.
- 7) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

§ 7. Ustala się tereny oznaczone symbolami KPJ, KP 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz 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 8 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) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 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) MU, U2 wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 12. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. 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

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. W obrębie planu wyznacza się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z rysunkiem planu.

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, MU na 800 m²,
- b) dla terenów U2 na 1000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów MN1, U2 na 18 m,
- b) dla terenów MU na 16 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

Rozdział 5

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

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

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

3. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, 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 15,0 m od osi linii;
- 3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

4. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, 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 17,0 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. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych, na których występują urządzenia melioracji wodnych.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy D oznaczonych symbolem KDD.

§ 18. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową (ul. Sienkiewicza) znajdującą się poza granicą obszaru objętego planem, bezpośrednio z nim sąsiadującą.

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

§ 20. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla terenów MN1, MU i U2, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych.

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

Rozdział 7

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenach wód powierzchniowych śródlądowych, 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 dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 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, 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 100 kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie 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 100 kW, 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 8

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 24. Budowę:

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

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

§ 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, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

§ 27. 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem:
 - MN1.1, MN1.3, MN1.6, MN1.8, MN1.10, MN1.15, MN1.17, MN1.18, MN1.21, MN1.23, MN1.24, MN1.26, MN1.27, MN1.28 dopuszcza się zabudowę w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego,
 - MN1.2, MN1.4, MN1.5, MN1.7, MN1.9, od MN1.11 do MN1.14, MN1.16, MN1.19, MN1.20, MN1.22, MN1.25 zakazuje się zabudowy w formie budynków bliźniaczych,
 - c) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
 - d) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - e) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - f) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - g) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - h) 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 0,5,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów od MN1.1 do MN1.16 oraz od MN1.19 do MN1.28 na 70%,
 - dla terenów MN1.17 i MN1.18 na 20%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. g - maksymalnie na 0,2,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m²;
2. Dla terenów MN1.3, MN1.4, od MN1.6 do MN1.17, MN1.23, od MN1.26 do MN1.28 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
 3. Dla terenów od MN1.14 do MN1.16, MN1.28 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 ust. 1.
 4. Dla terenów MN1.1, MN1.2, MN1.19 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 ust. 2.
 5. Dla terenów od MN1.1 do MN1.28 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13.
 6. Dla terenów od MN1.1 do MN1.16 oraz od MN1.18 do MN1.28 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MU1 do MU4 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 (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°;
- 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 dla terenów od MU1 do MU3 minimalnie:
 - na 70% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - na 70% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową usługową,
 - na 40% dla działek z zabudową usługową,
 - f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu MU4 minimalnie na 20%,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy, o której mowa w lit. e tiret 1 i 2, w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. j, maksymalnie na 0,2,
 - h) wielkość powierzchni zabudowy, o której mowa w lit. e tiret 3, w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. j, maksymalnie na 0,5,
 - i) wielkość powierzchni zabudowy, o której mowa w lit. f, w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. j, maksymalnie na 0,7,
 - j) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m²;
2. Dla terenu MU3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
 3. Dla terenów MU3, MU4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 ust. 1.
 4. Dla terenów MU1, MU2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 ust. 2.
 5. Dla terenów od MU1 do MU4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13, § 16.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od U2.1 do U2.5 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;
- 3) funkcja mieszkaniowa jako wbudowana w budynek usługowy bądź 1 budynek wolno stojący na działce;
- 4) 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 12,0 m,
 - e) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 5) 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 1,2,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów U2.1 i od U2.3 do U2.5 na 40%,
 - dla terenu U2.2 na 20%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. g:
 - dla terenów U2.1 i od U2.3 do U2.5 maksymalnie na 0,5,
 - dla terenu U2.2 maksymalnie na 0,7,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 1000 m².

2. Dla terenu U2.3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 oraz § 15 ust. 1.
3. Dla terenu U2.4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 ust. 2.
4. Dla terenów od U2.1 do U2.5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13.
5. Dla terenów U2.1, U2.2, U2.4, U2.5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDD1 do KDD6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D,
- 2) dla terenu KDD1 szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego fragmentu pasa drogowego objętego planem - zmienna od 6,5 do 13,4 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów KDD3, KDD4, KDD5, na 10,0 m,
 - b) dla terenu KDD2 zmienną od 10,0 m do 13,7 m,
 - c) dla terenu KDD6, fragmentu drogi objętego planem, zmienną od 6,6 do 12,0 m.
2. Dla terenów od KDD3 do KDD5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
3. Dla terenów KDD5, KDD6 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 ust. 1.
4. Dla terenów KDD1, KDD2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 ust. 2.
5. Dla terenów od KDD1 do KDD6 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13, § 16.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW1, KDW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDW1, w granicy istniejącej działki, zmienną od 6,0 do 7,0 m,
 - b) dla terenu KDW2 od 6,0 do 12,0 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13, § 15 ust. 2 oraz § 16.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od KPJ1 do KPJ6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KPJ1 na 6,0 m,
 - b) dla terenów KPJ3, KPJ4, na 5,0 m,
 - c) dla terenu KPJ2 od 5,0 do 8,8 m;
 - d) dla terenów KPJ5, KPJ6 od 5,0 do 10,0 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13, § 16.
2. Dla terenów od KPJ2 do KPJ6 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od KP1 do KP5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszych;
- 2) dla terenu KP1 szerokość w liniach rozgraniczających na 9,3 m;
- 3) dla terenu KP2 szerokość w liniach rozgraniczających na 9,6 m;
- 4) dla terenu KP3 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,9 do 9,9 m;
- 5) dla terenu KP4 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,8 do 8,0 m;
- 6) dla terenu KP5 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,9 do 10,5 m;
- 7) utrzymanie rowów melioracyjnych;

- 8) zakaz zmiany linii brzegowej rowów za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych.
- 9) dopuszczenie budowy dojazdów i dojazdów do działek budowlanych.
- 2. Dla terenów od KP3 do KP5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
- 3. Dla terenu KP1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 ust. 2.
- 4. Dla terenów od KP1 do KP5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 13, § 16.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 34. 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 niniejszym planem miejscowym.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MU, U2 w wysokości 10%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDD, KDW, KPJ, KP w wysokości 0,0%.

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

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