

# Projekt

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
północnej części wsi Klaudyn w obszarze położonym między  
ul. Ciećwierza a „Nową Drogą” - etap I

**wersja z dnia 7 czerwca 2023 r.**

**ID projektu: STB\_002**

## Zespół autorski:

### Główny Projektant:

**mgr inż. Paweł Niemiec**

*uprawnienia urbanistyczne nr 1685*

*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 2, 3 i 4 uopizp*

**mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka**

*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 3 i 4 uopizp*

### Projektant:

**mgr inż. Iwona Gaj**

*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 4 uopizp*

**mgr inż. Kamil Czarny**

*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 4 uopizp*

**mgr inż. Anna Skiba**

*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 4 uopizp*

**mgr Oliwia Makuch**

*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 4 uopizp*

**mgr inż. Magdalena Balcerzak**

*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 4 uopizp*

**mgr inż. Zofia Nikrewicz**

*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 4 uopizp*

**Uchwała Nr.....  
Rady Gminy Stare Babice  
z dnia..... r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Klaudyn  
w obszarze położonym między ul. Ciećwierza a „Nową Drogą” – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą nr XXII/234/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciećwierza a „Nową Drogą” – etap I, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice przyjętego 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., Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciećwierza a „Nową Drogą” – etap I zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem przebiegają w następujący sposób: od punktu stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki nr 273/2 i biegnie na północ wzdłuż wschodniej granicy pasa drogowego ul. Szymanowskiego wprost do punktu stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki nr 9/5, granica biegnie w kierunku wschodnim wzdłuż północnej granicy działki nr 147 do punktu stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki nr 80/4, granica biegnie w kierunku południowym wprost do punktu stanowiącego południowo-wschodni narożnik działki nr 305/5, granica biegnie w kierunku zachodnim wzdłuż północnej granicy działki nr 516 stanowiącej pas drogowy ul. Ciećwierza.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 20°;
- 2) **dach spadzisty** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 21° i nie większym niż 60° do płaszczyzny poziomej;
- 3) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym, infrastrukturę techniczną w pasie drogowym niezwiązaną z drogą;
- 4) **długość elewacji budynku** – długość elewacji bocznej, prostopadłej do elewacji frontowej budynku;
- 5) **nieprzekraczalna linia 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;

- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** — należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe — wyrażoną jako procentowy udział tej powierzchni w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz na budowach nadziemnych i podziemnych oraz powierzchni ażurowej terenów komunikacji, to jest dojazdów i miejsc parkingowych;
- 7) **przeznaczenie terenu** — należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczenie podstawowe terenu** — należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w ilości większej niż 60% powierzchni działki lub większej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające terenu** — należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 10) **RAL** — system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 11) **szerokość elewacji frontowej** — szerokość elewacji znajdującej się od strony frontu działki;
- 12) **teren** — należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 13) **terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe** - należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji w tym boiska, place do gry, place zabaw, siłownie zewnętrzne;
- 14) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia;
- 15) **usługi** — 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 m<sup>2</sup>;
- 16) **wysokość zabudowy** — należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami — mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią treść planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) wymiarowane odległości w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolem: MN2, MN3, MN3/U2;
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MN3/U2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 4) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 5) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 6) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## Rozdział 3.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i zwymiarowane, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w Dziale II uchwały nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej z zastrzeżeniem §13.

## Rozdział 4.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zielen, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 9. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)”;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”;
- 3) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;

na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Pod względem akustycznym kwalifikuje się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny:

- 1) MN2, MN3 jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) MN3/U2 jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) ZP jako tereny zagospodarowane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 11. 1. Obszar opracowania znajduje się w całości w granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego zlokalizowanego w gminie Izabelin na granicy wsi Izabelin i Hornówek, ustalonej na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 095/76 z dnia 8 grudnia 1976 r.

2. W strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, o której mowa w ust. 1, wyznaczono pas ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego, obszar wymagający ograniczeń w inwestowaniu, na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie, funkcje, wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:
  - a) remont,
  - b) przebudowę,
  - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu zgodnie z przepisami szczegółowymi,
  - d) rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi,
  - e) dostosowanie dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 2) przebudowę oraz nadbudowę dla istniejących budynków, które przekraczają wskazane na rysunku planu miejscowego linie zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 13. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w Dziale II uchwały ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50,0 m dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

## **Rozdział 6.**

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

§ 14. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały.

## **Rozdział 7.**

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

§ 16. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony na rysunku planu symbolami KDL, KDD;
- 2) minimalną szerokość dojazdów i dojeżdż do nowo wydzielanych działek, nie wydzielonych na rysunku planu 6,0 m.

§ 17. 1. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania ustala się lokalizację miejsc na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

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

## Rozdział 8.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 19. 1. W Dla systemu infrastruktury technicznej w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się, że istniejące, przebudowywane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy lub w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych dopuszczonych planem, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg.

§ 20. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci o średnicy nie mniejszej niż Ø110 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
  - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż Ø200 mm, z zastrzeżeniem pkt 3 i ust. 2 pkt 3;
  - 3) zakaz przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia 15kV, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej;
  - 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej;
  - 8) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) sieci dystrybucyjne;
  - 2) indywidualne ujęcia wody;
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości i ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków;
  - 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
  - 5) podziemne i naziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

## DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 21. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN2.1, MN2.2.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub 30% powierzchni działki.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż:
  - a) 11,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem spadzistym,
  - b) 7,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem płaskim,
  - c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 14,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 22,0 m;
- 4) dach:
  - a) spadzisty,
  - b) płaski;

- 5) kolorystyka obiektów budowlanych:
  - a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
  - b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),
  - c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 6) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;
  - 2) sytuowanie 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.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
    - a) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
    - b) 750,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
  - 2) szerokość frontu działki:
    - a) nie mniejsza niż 18,0 m dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
    - b) nie mniejsza niż 13,0 m dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
  - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy.
8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż:
  - 1) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym;
  - 2) 750,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:
  - 1) dla terenu MN2.1 z terenów: KDL2, KDL3, KDL4, KDD1 i ul. Ciećwierza lub ul. Szymanowskiego zlokalizowanych poza granicami planu;
  - 2) dla terenu MN2.2 z terenów: KDL4, KDD1 lub ul. Ciećwierza zlokalizowanej poza granicami planu.
10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.
11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.
12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.
13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 22. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN2.3, MN2.4.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub 30% powierzchni działki.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż:
  - a) 11,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem spadzistym,
  - b) 7,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem płaskim,
  - c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;

- 3) gabaryty budynków:
  - a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 14,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 22,0 m;
- 4) dach:
  - a) spadzisty,
  - b) płaski;
- 5) kolorystyka obiektów budowlanych:
  - a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
  - b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),
  - c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 6) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;
  - 2) sytuowanie 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.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
  - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu.
8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup>.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:
  - 1) dla terenu MN2.3 z terenów KDL2, KDD1 lub ul. Ciećwierza zlokalizowanej poza granicami planu poprzez teren MN2.1;
  - 2) dla terenu MN2.4 z terenów KDD1 lub KDD2.
10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.
11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.
12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.
13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 23. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN3.1, MN3.2.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające: usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub 30% powierzchni działki.
3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) budynek wolnostojący;
  - 2) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - a) 11,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem spadzistym,
    - b) 7,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem płaskim,
    - a) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;

- 3) gabaryty budynków:
  - a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 14,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 20,0 m;
- 4) dach:
  - a) spadzisty,
  - b) płaski;
- 5) kolorystyka obiektów budowlanych:
  - a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
  - b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),
  - c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 6) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;
  - 2) sytuowanie 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.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
  - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu.
9. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500,0 m<sup>2</sup>.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:
  - 1) dla terenu MN3.1 z terenów KDL1 lub KDD1;
  - 2) dla terenu MN3.2 z terenu KDL1.
11. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.
12. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.
13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.
14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 24. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN3/U2.1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno – usługowy lub budynek usługowy;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
  - a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno – usługowych lub budynków usługowych,
  - b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;

- 4) gabaryty budynków:
  - a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 14,0 m,
  - b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 10,0 m i nie więcej niż 20,0 m;
- 5) dach:
  - a) spadzisty,
  - b) płaski;
- 6) kolorystyka obiektów budowlanych:
  - a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
  - b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),
  - c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 7) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;
  - 2) sytuowanie 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.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
  - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu.
8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500,0 m<sup>2</sup>.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z terenu KDL1 lub KDL2.
10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.
11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.
12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.
13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 25. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZP1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleni urządzona;
- 2) uzupełniające:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem ust. 5.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące z wyłączeniem wiat, altan i zadaszeń.

6. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 200,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu.
8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19.

§ 26. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zieleń nieurządzona;
- 2) uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe.
3. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się zabudowy.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 200,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
  - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu.
6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 27. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2, WS3, WS4**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem ust. 4.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) urządzenia wodne;
- 2) obiekty mostowe;
- 3) urządzenia towarzyszące.
5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 28. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1, KDL2, KDL3, KDL4**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy lokalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu KDL1 od 8,8 m do 11,0 m z lokalnymi poszerzeniami, stanowiąca część pasa drogowego;
- 2) dla terenu KDL2 do 9,4 m z lokalnymi poszerzeniami, stanowiąca część pasa drogowego;
- 3) dla terenu KDL3 do 2,5 m, stanowiąca część pasa drogowego;
- 4) dla terenu KDL4 do 2,8 m, stanowiąca część pasa drogowego.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.
5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 29. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu KDD1 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) dla terenu KDD2 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

### DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

*Przewodniczący  
Rady Gminy Stare Babice*