

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Janów**

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 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XVII/159/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów, 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., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar określony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 zamykają się w następujący sposób – od pd.-zach. narożnika dz. nr ew. 72 stanowiącej pas drogowy ul. Andersa biegnie południową granicą dz. nr ew. 72 do pd.-wsch. narożnika dz. nr ew. 72, dalej biegnie na wschód do pn.-wsch. narożnika dz. nr ew. 140, skręca na pn.-wsch. do punktu przecięcia się przedłużenia przy granicy dz. nr ew. 68/5 z wsch. granicą dz. nr ew. 70, skręca na pn.-zach. do pn. narożnika dz. nr ew. 68/5, biegnie do wsch. narożnika dz. nr ew. 190, dochodzi do pn. narożnika dz. nr ew. 190, następnie biegnie linią prostą do pd. narożnika dz. nr ew. 6, następnie przebiega zachodnią, północną i znów zachodnią granicą wsi i dochodzi do punktu początkowego.

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.

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 4) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, 110kV;
- 5) granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) wymiarowania;
- 7) granicy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

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

§ 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) budynku, biorąc pod uwagę jego 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 60% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

§ 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, oznaczony na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U2;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) tereny urządzeń wodnych z zielenią towarzyszącą, oznaczony na rysunku planu symbolem UW/Z1;
- 6) tereny drogi publicznej klasy G, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG;
- 7) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 8) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 9) tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ.

§ 7. Ustala się tereny oznaczone symbolem UW/Z1 i ZP 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 (za wyjątkiem budynków w zabudowie bliźniaczej) pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

Rozdział 3

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 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) MU, U2 wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) ZP wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

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

§ 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 56-65/13), w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN1, MU na 800 m²,
 - b) dla terenów U2 na 1000 m²,
 - c) dla terenów UW/Z1 na 450 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MN1, MU, U2 na 18 m;
 - b) dla terenów UW/Z1 na 11 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 65° do 90°.

Rozdział 6

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

§ 16.1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 10

m, liczonej po 5 m w obie strony od rzutu poziomego osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

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

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

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

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

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi linii;
- 3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

4. 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.

§ 17. 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.

§ 18. 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

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

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

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

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

- 1) dla terenów MN1, MU i U2:
 - a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych.
- 2) dla terenu ZP minimum 4 miejsca.

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

§ 23. 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.

§ 24. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie rozwiązań indywidualnych,
 - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej na 90 mm,
 - c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie rozwiązań indywidualnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej poszczególne miejscowości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie rozwiązań indywidualnych,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, 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, o mocy nieprzekraczającej 100kW, wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania,

przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 9

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 25. Dopuszcza się budowę:

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

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

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

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

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

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

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolem od MN1.1 do MN1.5 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa
- 3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolno stojące;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu 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 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 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 dla budynków wolno stojących,
 - na 600 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment).

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MU1, MU2, MU3, 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 bliźniaczego (tzw. połówki bliźniaka),
 - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
 - c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - e) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - f) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - g) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki do 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;

- d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym.
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,3,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,07,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. g - maksymalnie na 0,6,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - na 800 m² dla budynków wolno stojących,
 - na 600 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment).

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem U2.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej:
 - 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) 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 na 20%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. g - maksymalnie na 0,6,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m².

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem UW/Z1.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren urządzeń wodnych z zielenią towarzyszącą,
- 2) zachowanie rowu melioracyjnego z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy,
- 3) dopuszczenie budowy dojazdów i dojazdów do działek budowlanych,
- 4) zakaz budowy budynków.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi publicznej klasy G;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,0 m do 43,5 m.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL1, KDL2 i KDL3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego w zakresie fragmentu objętego planem:
 - a) dla terenu KDL1 zmienną od 4,4 do 5,6 m,
 - b) dla terenu KDL2 zmienną od 5,0 do 16,0 m,
 - c) dla terenu KDL3 zmienną od 7,9 do 12,7 m.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDD1 do KDD5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 na 10,0 m,
 - b) dla terenu KDD5 na 12,0 m.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,3 do 11,9 m.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolem KPJ1, KPJ2 i KPJ3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KPJ1 na 8,0 m,
 - b) dla terenów KPJ2 i KPJ3 na 5,0 m.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

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

- 1) dla terenu KDW1, do czasu zbudowania i oddanie do użytkowania dróg KDD5 i KDL2, dotychczasowy sposób użytkowania, jako gminna droga lokalna;
- 2) po oddaniu do użytkowania dróg wymienionych w pkt. 1 oraz likwidacji skrzyżowania ul. Andersa (droga KDW1) z drogą KDG1, obsługę terenu oznaczonego symbolem MN1.5, przyległego do drogi wojewódzkiej nr 898 (z wyłączeniem terenów posiadających bezpośredni

- dostęp do tej drogi) z dróg oznaczonych symbolami KDW, KDL i KDD;
- 3) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
 - 4) dopuszczenie zachowania w miejscu dotychczasowym istniejących: ogrodzeń, zjazdów, przyłączy i ich skrzynek przyłączeniowo-pomiarowych oraz dopuszcza się ich remont i odbudowę z zachowaniem dotychczasowego usytuowania do czasu zagospodarowania terenu KDG1 zgodnie z planem.

§ 39. 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 ZP, UW/Z1, KDG, KDL, KDD, KDW, KPJ w wysokości 0,0%.

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

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