

**UCHWAŁA Nr.....**  
**RADY GMINY STARE BABICE**  
**z dnia.....**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515, z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w wykonaniu Uchwały Nr XXIV/240/2013 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” Rada Gminy Stare Babice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice są zgodne z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XII/89/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 listopada 2011 r. Obszar obejmuje teren usytuowany w południowej części wsi Klaudyn, położony na południe od ul. Lutosałwskiego. Granice obszaru objętego planem, zaznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1 000, który jest integralną częścią planu i stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. Wykaz uwag zgłoszonych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z rozstrzygnięciem Rady Gminy o uwzględnieniu lub nieuwzględnieniu tych uwag w planie, stanowi Załącznik Nr 2 do Uchwały.

4. 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 dotyczącymi finansów publicznych stanowi Załącznik Nr 3.

5. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady remontów, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; ograniczenie nie dotyczy wysuniętych poza ten obszar schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,5 m oraz balkonów;
- 4) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV**- należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony na rysunku planu, który uznaje się za strefę potencjalnego oddziaływania tej linii, określaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu po spełnieniu określonych warunków; ustala się, że powierzchnia użytkowa tego przeznaczenia nie może być większa niż 30% powierzchni budynków na działce;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi oraz nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich);
- 11) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni całej działki wyrażony w procentach;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni całej działki wyrażony w procentach;

13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach wielospadowy lub jednospadowy, w którym nachylenie połaci dachowych nie przekracza 20°;

7. Ponadto w tekście Uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących ustawach, przepisach wykonawczych do tych ustaw oraz w Polskich Normach.

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

9. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 2) linia energetyczna 110 kV wraz z jej pasem technologicznym;
- 3) ropociąg naftowy Ø250 mm ze strefą bezpieczeństwa.

10. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) granice administracyjne sołectw;
- 2) granice terenu wydmowego;
- 3) drzewa o znaczeniu krajobrazowym;
- 4) rowy melioracyjne zakryte.

**§ 2.** Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN 2** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) **MN 4** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach wydmowych;
- 3) **MN 2/Z** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ograniczoną możliwością wyboru miejsca zabudowy;
- 4) **MN 2/U** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług;
- 5) **MN 2/Us** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług z zakresu sportu;
- 6) **MN 3/U** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług ekspozycyjnych;
- 7) **U 1** – teren przeznaczony pod gminne usługi publiczne;
- 8) **U 2** – teren przeznaczony pod usługi i rzemiosło;
- 9) **U 3** – teren przeznaczony pod usługi ochrony zdrowia;

- 10) **U 4** – teren przeznaczony pod usługi hotelarskie;
- 11) **IS** – teren przeznaczony pod obiekt infrastruktury sanitarnej;
- 12) **R** – tereny rolne;
- 13) **ZL** – tereny zieleni leśnej;
- 14) **Ws** – teren zbiornika wodnego;
- 15) **W** – tereny otwartych rowów melioracyjnych;
- 16) **KDZ/w** – istniejąca droga zbiorcza wojewódzka;
- 17) **KDL/g** – istniejące drogi lokalne gminne;
- 18) **KDD/g** – istniejąca droga dojazdowa gminna;
- 19) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 20) **KPJ/g** – droga pieszko-jezdna gminna.

**§ 3.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą pod warunkiem lokalizowania na jednej działce tylko jednego segmentu (tzw. półówki) budynku bliźniaczego;
- 2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 3) ustala się kolorystykę budynków:
  - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
  - dla elewacji kolory pastelowe,
  - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony;

**§ 4.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu :

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) ustala się prawną ochroną na terenie wschodniej części gminy objęte są:
    - strefa ochronna (otulina) Kampinoskiego Parku Narodowego, **obejmująca cały obszar objęty planem**,
    - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, **obejmujący cały obszar objęty planem**,
  - b) na obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego przyjmuje się ustalenia aktualnie obowiązującego zarządzenia Ministra Środowiska w sprawie zadań ochronnych Kampinoskiego Parku Narodowego,
  - c) na obszarze chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 z 14.02.2007 poz. 870,
  - d) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej,

- e) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
  - f) zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych lub naruszyć istniejący układ hydrograficzny,
  - g) minimalna odległość ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego nie może być mniejsza niż 1,5 m,
  - h) minimalna odległość linii zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowu nie może być mniejsza niż 3,0 m,
  - i) w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
  - j) na terenie wydmowym zakazuje się wykonywania prac ziemnych powodujących zmianę ukształtowania terenu,
  - k) w zakresie ochrony zasobów wodnych i powierzchni ziemi:
    - zakazuje się wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntów oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych,
    - nakazuje się zachowanie istniejących sieci rowów melioracyjnych i utrzymanie ich otoczenia zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami zawartymi w § 25,
    - nakazuje się stosowanie zasad organizacji, gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami i regulacjami obowiązującymi w gminie.
  - l) w zakresie wartości krajobrazowych całego obszaru nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez:
    - zachowanie i utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu. W związku z wysokim poziomem wód gruntowych i zakazem obniżania ich poziomu, dopuszcza się podniesienie poziomu terenu 50 cm metodą nadsypań ponad rzędne istniejące udokumentowane na rysunku planu wokół budynku, nie dalej jednak niż 5 m wokół obrysu budynku. W pasie szerokości 2 m wokół projektowanych budynków dopuszcza się nadsypania do 80 cm w stosunku do rzędnych jak wyżej.
    - zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki 65% chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - m) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenie objętym planem,
  - n) dopuszczalny poziom hałasu określony dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U1, U 2, U 3, MN 2/U i MN 3/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową a dla pozostałych terenów jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się strefę ochronną wokół drzew o znaczeniu krajobrazowym, określonych na rysunku planu – na odległości 5,0 m od lica pnia drzewa, w strefie obowiązuje:
- a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - c) zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,

- d) nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nie uszkodzenie układu korzeniowego drzewa;
- 3) plan określa następujące strefy ograniczonego użytkowania na obszarze objętym planem w tym zakaz zabudowy:
- a) zasięg uciążliwości od drogi KDZ/w – 20,0 m od krawędzi jezdni,
  - b) zasięg strefy bezpieczeństwa od ropociągu naftowego Ø250 mm – 12,0 m i 15,0 m (wg rysunku planu) od osi w obie strony - obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy,
  - c) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 19,0 m licząc od osi linii, wyznaczony na rysunku planu, w którym ustala się:
    - zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, na obszarach pasa w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
    - zakaz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
    - przy zagospodarowaniu pasa w sposób nieokreślony w w/w ustaleniach, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zagospodarowania terenów pod liniami energetycznymi,
  - d) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotnisk Chopina w Warszawie i Warszawa – Babice oraz w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych. Zagospodarowanie dotyczące publicznych budowli o wysokości przekraczającej 20 m i lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wznoszenia obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska.

**§ 5. 1.** Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości na działki, oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach MN 2, MN 2/Z, MN 2/U, MN 2/Us, MN 3/U, U 2, U 3, U 4 – 1000 m<sup>2</sup>; oraz pod zabudowę bliźniaczą jednorodziną - 750 m<sup>2</sup> na jeden segment (tzw. połówkę) budynku bliźniaczego;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenach MN 4 i U 1 – 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 80°-100°;

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki lub wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów.

**§ 6.** Określa się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy: budynkami zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, budowlami na obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust. 3 lit. d – 20 m.

- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych i sposobu ich realizacji;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 7.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 56-65/12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;

**§ 8. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) istniejąca droga klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ/w, stanowi istniejący ciąg komunikacyjny obsługujący część obszaru objętego planem oraz zapewnia obsługę komunikacyjną przyległych działek;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL/g 1 i KDL/g 2 stanowią istniejące ciągi komunikacyjne obsługujące obszar objęty planem oraz zapewniają jego obsługę komunikacyjną;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD/g 1 i KDD/g 2 stanowią istniejące ciągi komunikacyjne obsługujące fragmenty obszaru objętego planem oraz zapewniają obsługę komunikacyjną przyległych działek;
- 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW 1 do KDW 9, KDW 11, KDW 13 oraz częściowo KDW 14, KDW 15, KDW 17 i KDW 20 stanowią istniejące ciągi komunikacyjne obsługujące fragmenty obszaru objętego planem oraz zapewniają obsługę komunikacyjną przyległych działek;
- 5) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW 10, KDW 12, KDW 16, KDW 18 i KDW 19 oraz częściowo KDW 14, KDW 15, KDW 17 i KDW 20 stanowią drogi projektowane lub istniejące ścieżki piesze wymagające poszerzenia; będą to drogi komunikacyjne obsługujące fragmenty obszaru objętego planem oraz zapewniające obsługę komunikacyjną przyległych działek;

2. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki, przy następujących wskaźnikach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla handlu, gastronomii i usług minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; w bilansie nie wlicza się powierzchni komunikacji wewnętrznej, sanitariatów, pomieszczeń socjalnych;
- 3) dla hoteli – 20 ÷ 50 stanowisk na 100 łóżek – zależnie od standardu;
- 4) dla usług z zakresu ochrony zdrowia – 2 stanowiska na gabinet.

3. Na działce o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala zaopatrzenie z wodociągu gminnego poprzez realizowaną sieć zasilaną z wodociągu średnicy 110 mm usytuowanego w ulicach Sikorskiego i Lutostawskiego;

- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:
  - a) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną z odprowadzeniem do istniejącego kolektora średnicy 200 mm w ulicy Lutosławskiego, w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie,
  - b) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników na ścieki bytowe;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu MN 2, MN 4, MN 2/Z i MN 2/Us odprowadzenie na własny teren nieutwardzony,
  - b) z terenów oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu MN 2/U, MN 3/U i od U 1 do U 4 odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na działce własnej,
  - c) z terenów dróg odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez system studni chłonnych do ziemi lub do rowów odwadniających, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że czynnikiem grzewczym na tym terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii lub inne źródła energii dopuszczone do stosowania na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz z gazociągów bazowych średniego ciśnienia Dn 350 mm Mory-Arkuszowa, z istniejącej sieci gazowej średnicy 50 mm w ulicy Lutosławskiego i średnicy 125 mm w ulicy Ekologicznej (obok północno-wschodniego narożnika granicy obszaru planu) oraz z projektowanego gazociągu średnicy 110 mm w ulicy Sikorskiego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy z doprowadzeniem sieci do wszystkich działek na obszarze planu,
  - b) zabezpieczenie tras rurowych pod nową gazyfikację w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych,
  - c) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Babice” i rezerwowo ze stacji „Ożarów” za pomocą sieci średniego napięcia 15 kV,
  - b) adaptację 2 istniejących powyżej północnej granicy obszaru planu, stacji elektroenergetycznych w ulicy Lutosławskiego, trzeciej znajdującej się na działce nr 778/2 oraz realizację nowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV i linii kablowych i napowietrznych 15 kV zgodnie z opracowanym „Programem zaopatrzenia w energię elektryczną gminy Stare Babice”,
  - c) doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich istniejących i projektowanych działek na obszarze objętym planem,
  - d) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową z wykluczeniem terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.



**§ 10.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- 2) obiektów położonych na terenie budowy przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

**§ 11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza (jeden segment na jednej działce),
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki gospodarcze i garażowe,
    - usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 20,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/w (ul. Sikorskiego),
    - 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej dróg KDL/g 1 (ul. Lutosławskiego) i KDL/g 2 (ul. Prokofiewa) z wyjątkiem fragmentu oznaczonego na rysunku planu, gdzie linia zabudowy wynosi 4,0 m,
    - 3,0 do 9,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających dróg KDD/g 1 i KDW 1 do KDW 20,
    - 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,
    - 12,0 i 15,0 m od osi ropociągu naftowego (wg rysunku planu),
    - 12,0 m od granicy lasów,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 65%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,

- f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5;
- 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;

**§ 12.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki gospodarcze i garażowe,
    - usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 5,0 m i 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi KDL/g 1 (ul. Lutosałwskiego) i 5,0 m od drogi KDW 12,
    - 3,0 do 9,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi KDW 10,
    - 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,
    - 12,0 m od granicy lasów,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,40, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 15%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°, dopuszcza się realizację budynków z dachami płaskimi,
  - h) na niezabudowanej działce nr ew. 778/2 ustala się realizację zabudowy od strony drogi KDL/g 1;
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 4) nakazuje się realizację fundamentów pod budynki sytuowane na obszarze wydmy z zabezpieczeniami przed procesem osuwiskowym wydmy oraz geomechanicznym przekształceniem terenu;
- 5) zakazuje się dokonywania jakichkolwiek zmian ukształtowania terenu wydmy, związanych również z sytuowaniem nowej zabudowy lub realizacją dróg wewnętrznych;

6) nakazuje się obsadzenie roślinnością zapobiegającą erozji wydmy niezadrzewionych fragmentów terenu.

**§ 13.**Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2/Z** o ograniczonych możliwościach wyboru miejsca zabudowy ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza (jeden segment na jednej działce),
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 20,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/w (ul. Sikorskiego),
    - 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi KDD/G 2,
    - 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,
    - 12,0 i 15,0 m od osi ropociągu naftowego (zgodnie z rysunkiem planu),
    - 20,0 m od linii rozgraniczających istniejącego stawu oznaczonego symbolem Ws,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 65%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5;
- 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 5) na terenie wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy wokół zbiornika wodnego oznaczonego symbolem **Ws** nie dopuszcza się żadnej zabudowy.

**§ 14.**Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
  - usługi, w tym budynki usługowe i handlowe realizowane jako wolnostojące,
  - budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 20,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/w (ul. Sikorskiego),
    - 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi KDL/g 1 (ul. Lutostawskiego),
    - 3,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW 13,
    - 4,0 m od linii rozgraniczających dróg KDW 18,
    - 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,
    - 12,0 m od osi ropociągu naftowego,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 45% (dla działki nr ew. 814/9 dopuszcza się 40%),
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy usługowej i handlowej – 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - h) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
  - i) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5;
- 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §9 ust. 2 i 3;
- 5) wyklucza się możliwość produkcji i składowania materiałów budowlanych;

**§ 15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług z zakresu sportu, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 2/Us**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza (jeden segment na jednej działce),

- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- budynki związane z uprawianiem sportu jeździeckiego, korty tenisowe, hala sportowa, realizowane jako wolnostojące,
  - budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW 15,
    - 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,
  - f) maksymalna wysokość budynków sportu i rekreacji – 10,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja (z dopuszczeniem w części administracyjno - socjalnej lub widowiskowej 2 kondygnacji),
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - h) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
  - i) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5;
- 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2 i 3.

**§ 16.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem obiektów ekspozycyjnych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN 3/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki i obiekty ekspozycyjne realizowane jako wolnostojące, z dopuszczeniem działalności usługowej i handlowej,
    - budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi KDD/g 2,

- 4,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW 20,
  - 15,0 m od osi ropociągu naftowego;
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i ekspozycyjnej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi – 7,5 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m ,
  - g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2 i 3;

**§ 17.** Dla terenów gminnych usług publicznych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - przedszkole, placówka wychowawcza, dom opieki, ochrona zdrowia, urządzenia sportowe i rekreacyjne i inne obiekty służące zaspakajaniu potrzeb wspólnoty gminnej, realizowane jako wolnostojące,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 6,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW 10,
    - 12,0 m od granicy lasu,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 8 ust. 2;
- 4) zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania terenu wydmy;

5) nakazuje się obsadzenie roślinnością zapobiegającą erozji wydmy niezadrzewionych fragmentów terenu.

**§ 18.** Dla terenów zabudowy usługowej i rzemiosła, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa usługowa, magazynowa, parkingi,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki gospodarcze oraz garażowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi KDL/g 1 (ul. Lutosałwskiego),
    - 2,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi KDD/G 2,
    - 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi KDW 20,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°; wysokość kalenicy dachu do 11,0 m,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 4) wyklucza się możliwość produkcji i składowania materiałów budowlanych;

**§ 19.** Dla terenów przeznaczonych pod usługi zdrowia, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa związana z ochroną zdrowia realizowana jako wolnostojąca,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 20,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/w (ul. Sikorskiego),
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 20° do 60°,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2.

**§ 20.** Dla terenów przeznaczonych pod usługi hotelarskie, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U 4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - budynki hotelowe realizowane jako wolnostojące,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych kanałów melioracyjnych,
    - 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi KDD/g 2 (ul. Rodzinna),
    - 15,0 m od osi ropociągu naftowego (zgodnie z rysunkiem planu),
    - 20,0 m od linii rozgraniczających istniejącego zbiornika wodnego oznaczonego symbolem Ws,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 20° do 60°,
  - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;



3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2.

**§ 21.** Dla terenu przeznaczonego pod obiekt infrastruktury sanitarnej, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **IS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - obiekt przepompowni ścieków sanitarnych
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW 17,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
  - g) dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60°.
- 3) plan nie ustala wymaganej ilości miejsc parkingowych na terenie IS.

**§ 22.** Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 23.** Dla terenów przeznaczonych pod istniejące uprawy leśne, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - uprawy leśne;
- 2) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) tereny ZL podlegają ochronie prawnej jako ewidencyjne grunty leśne;
- 4) teren oznaczony symbolem ZL na obszarze dawnej jednostki wojskowej (na wydmie) stanowi częściowo ewidencyjny grunt leśny, częściowo zdewastowany fragment wydmy przeznaczony pod zalesienie.

**§ 24.** Dla terenu istniejącego zbiornika wodnego, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **Ws**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej linii brzegowej;
- 2) zakazuje się wprowadzania do zbiornika nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenu pobliskich dróg KDD/G 2 i KDW 20.

**§ 25.** Dla terenów istniejących rowów melioracyjnych, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **W**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego przebiegu otwartych rowów melioracyjnych na obszarze planu;
- 2) plan dopuszcza fragmentaryczną przebudowę otwartych rowów melioracyjnych na zakryte;
- 3) minimalna średnica wewnętrzna rur w przypadku wymienionym w pkt 2 nie może być mniejsza niż 60 cm;

- 4) minimalna odległość ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego nie może być mniejsza niż 1,5 m;

**§ 26. Tereny komunikacji drogowej:**

- 1) Ustala się następujące parametry zagospodarowania dla poszczególnych terenów, wydzielonych w granicach planu liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg:

Lp	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość	Zalecana szerokość jezdni	Inne ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	KDZ/w	ul. Władysława Sikorskiego – istniejąca droga wojewódzka	zbiorcza	22,0 m (w granicach planu 6,0 m)	2 x 1 pas ruchu (7,0 m)	
2.	KDL/g 1	ul. Lutosławskiego – istniejąca droga gminna	lokalna	12,0 m (w granicach planu 6,0 m)	2 x 1 pas ruchu (6,0 m)	
3.	KDL/g 2	ul. Prokofiewa – istniejąca droga gminna	lokalna	10,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	
4.	KDD/g 1	ul. Góreckiego - istniejąca droga gminna	dojazdowa	12,0 m i 10,0 m wg rys. planu	2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 6,0 m)	
5.	KDD/g 2	ul. Rodzinna - częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga gminna		9,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	
6.	KPJ/g 1	ul. Bacha – Istniejąca droga pieszo-jezdna gminna		5,0 m	jedno–przestrzenna	
7.	KDW 1	Istniejąca droga		6,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
8.	KDW 2	ul. Bacha – Istniejąca droga		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
9.	KDW 3	ul. Vivaldiego – Istniejąca droga		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
10.	KDW 4	ul. Juraty – Istniejąca droga		6,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
11.	KDW 5	Istniejąca droga		7,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
12.	KDW 6	Istniejąca droga		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
13.	KDW 7	Istniejąca droga		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
14.	KDW 8	Istniejąca droga		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
15.	KDW 9	ul. Beethovena – istniejąca droga		6,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
16.	KDW 10	projektowana droga		6,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
17.	KDW 11	Istniejąca droga gminna bez nazwy		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
18.	KDW 12	projektowana droga		7,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
19.	KDW 13	projektowana droga		6,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
20.	KDW 14	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m i 6,0 m wg rys. planu	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
21.	KDW 15	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m i 9,0 m wg rys. planu	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
22.	KDW 16	projektowana droga		8,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
23.	KDW 17	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
24.	KDW 18	projektowana droga		7,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
25.	KDW 19	projektowana droga		9,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	wewnętrzna
26.	KDW 20	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		6,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna

- 2) dopuszcza się lokalizację dodatkowych, nie wyznaczonych na rysunku niniejszego planu miejscowego ciągów pieszo - jezdnych lub innych dojazdów prywatnych, pod warunkiem, iż ich minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 5,0 m; nieprzekraczalna linia zabudowy od ich strony wynosi 1,5 m;
- 3) W obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, ustala się obowiązek zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 27.**Dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości:

- 10% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: MN 2, MN 4, MN 2/Z, MN 2/U, MN 2/Us, MN 3/U, U2, U3 i U4,
- 0% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: U1, IS, KDZ/w, KDL/g 1, KDL/g 2, KDD/g 1, KDD/g 2, KPJ/g1 oraz KDW 1 do KDW 20,
- 0% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: ZL, R oraz Ws i W.

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

**§ 29.**Uchwała wchodzi w życie po upływie 15 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy