

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 2016 r. poz. 446 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. 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 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
 - a) nowo budowanego budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojść do budynków, tarasów oraz wykuszy,
 - b) nowo budowanej budowli za wyjątkiem: 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 działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni 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;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

§ 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/Z;
- 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;
- 9) tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ.

§ 7. Ustala się tereny oznaczone symbolem UW/Z 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 kolorów wymiennie: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;
- 3) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

Rozdział 3

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym;
- 5) zakaz zmian stosunków wodnych, z wyłączeniem zmian związanych z ochroną przyrody lub racjonalną gospodarką rolną lub leśną.

§ 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. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w

obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na części obszaru, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 56-65/13), w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarach stref, o których 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

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

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

§ 15.1. Ustala się strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, 110kV o szerokościach odpowiednio 15 m, 38 m wyznaczonych na rysunku planu.

2. 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.

3. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, o której mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi linii;

3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

4. Przy zagospodarowaniu pasa, o którym mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w w/w ustępie należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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.

§ 17. 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

§ 18. 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.

§ 19. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką oznaczoną symbolem KDG1.

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

§ 21. 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

§ 22. 1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

§ 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 istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej na 110 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 istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 powierzchniowo lub do lokalnego układu sieci kanalizacji deszczowej bądź do rowów melioracyjnych,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną 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 zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci gazociągów na 32 mm,
- 6) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 7) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 8) 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. Budowę:

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

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

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

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

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

§ 28.1 Dla terenów oznaczonych symbolem od MN1.1 do MN1.8 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 (tzw. połówki) budynku bliźniaczego,
 - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - e) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - f) 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 od 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) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
 - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. H - maksymalnie na 0,3,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m².

2. Dla terenów MN1.1, MN1.2, MN1.3 i MN1.8 dla działek, przez które przebiega pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV ustala się dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będą stykać się z podobnymi budynkami na niej oraz jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy a także z przepisami odrębnymi dotyczącymi naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MU1, MU2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego,
 - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - e) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - f) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:
 - 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) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
- d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,
- e) minimalną intensywność zabudowy na 0,07,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. H - maksymalnie na 0,4,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m².

2. Dla terenu MU1, przez który przebiega pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV ustala się dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będą stykać się z podobnymi budynkami na niej oraz jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy a także z przepisami odrębnymi dotyczącymi naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - c) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 12 m,
 - d) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,2,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. F - maksymalnie na 06,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m².

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP1, ZP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem UW/Z1 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.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi publicznej klasy G;
- 2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających na 25,0 m.

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

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L,
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDL1 zmienną od 4,4 do 5,4 m,
 - b) dla terenu KDL3 zmienną od 5,5 do 12,0 m,
- 3) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających dla terenu KDL2 zmienną od 5,1 do 15 m.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDD1 do KDD8 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D,
- 2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających na 10 m.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem KPJ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających zmienną od 6 do 8 m.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

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

§ 38. 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, KPJ w wysokości 0,1%.

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

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