

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 (Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. 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 zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1 Uchwala 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. Lutosławskiego. 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) **inwestycji** – należy przez to rozumieć: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego, zmianę użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także zagospodarowanie działki;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **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;
- 5) **nośnikach informacyjnych** - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej, systemem informacji miejskiej, oznaczeniami i informacjami turystycznymi oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych;
- 6) **osi drogi** - należy przez to rozumieć linię, która dzieli ustalony w planie pas drogowy na połowy;
- 7) **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.
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) **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;
- 12) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy, a nie będącą szyldem;
- 13) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz związane określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, lub grafikę informacyjno-reklamową określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności, lub jeden z tych elementów;

- 14) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²; 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);
- 16) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni całej działki wyrażony w procentach;
- 17) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni całej działki wyrażony w procentach;
- 18) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od najwyższego poziomu projektowanego terenu w projekcie budowlanym zgodnie z ustaleniami planu, do najwyżej położonego punktu kalenicy dachu lub stropodachu w tym jego atyki przy dachach płaskich.

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;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) drzewa o znaczeniu krajobrazowym;
- 8) rowy melioracyjne zakryte.

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

- 1) linia energetyczna 110 kV wraz z jej pasem technologicznym;
- 2) 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.

§ 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 wydumowych;
- 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) **KDW/g** – droga wewnętrzna gminna.

§ 3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu 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. połówki) 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) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych, nośników informacyjnych i szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych w postaci tablic, przy zachowaniu następujących warunków:
 - dopuszcza się umieszczanie tablic o maksymalnej powierzchni do 3 m²,
 - dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
 - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - w formie wolnostojących nośników reklamowych,
 - w formie banerów,
 - na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających ulic jako transparentów, flag reklamowych i wielkowymiarowych plansz reklamowych,
 - w formie reklam w oknach i na oknach, na drzwiach i ogrodzeniach,
 - jako reklam remontowych,
 - na balustradach balkonów i tarasów, na latarniach ulicznych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - c) warunki umieszczania nośników informacyjnych: dla elementów informacji gminnej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych, tablic ogłoszeniowych dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniach lub w formie wolnostojących znaków,
 - d) w zakresie lokalizacji szyldów:
 - dopuszcza się szyldy w formie tablic, szyldów świetlnych i podświetlanych o maksymalnej powierzchni szyldu do 2,0 m²,
 - dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub ogrodzeniach nieruchomości od strony drogi publicznej,
 - dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie odnoszących się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości,
 - zabrania się umieszczania szyldów na dachach budynków;
- 5) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń:
- a) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń działek w liniach rozgraniczających dróg i dopuszcza się możliwość miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu,
 - b) nakazuje się sytuowanie bram w ogrodzeniach wzdłuż dróg o szerokości mniejszej niż 10,0 m na odległość min. 5,0 m od osi drogi,
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych o długości elementu przekraczającej 120 cm, sytuowanych od strony placów i dróg publicznych, a także od strony gruntów KPN i korytarza ekologicznego (południowa granica opracowania); ogrodzenia winny być ażurowe, bez podmurówek, z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu albo z przerwami w podmurówce szerokości min. 15,0 cm w każdym przęśle, jako przejścia dla drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
 - d) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki, nie dotyczy to bram i furtek cofniętych w głąb działki co najmniej o długość najdłuższego skrzydła bramy, mierząc od ustalonej w planie linii rozgraniczającej,

- e) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu,
- f) dopuszcza się umieszczanie w ogrodzeniach szafek gazowych i elektrycznych z zapewnionym dostępem od strony ulicy,
- g) nakazuje się zachowanie pól widoczności przy narożnikach ulic zgodnie z rysunkiem planu.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) 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 U i MN/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:
- 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 linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – po 19,0 m od osi w obie strony,
 - 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 obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 20 m i lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 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 m²; oraz pod zabudowę bliźniaczą jednorodziną - 750 m² na jeden segment (tzw. połówkę) budynku bliźniaczego;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenach MN 4 i U 1 – 3000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 80°-100°;

5) odstępstwa od ustaleń p. 1 do 4 dopuszczalne wyłącznie wg ustaleń szczegółowych.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki lub wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i 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 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 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) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem KDD/g 1 stanowi istniejący ciąg komunikacyjny obsługujący fragment obszaru objętego planem oraz zapewnia obsługę komunikacyjną przyległych działek;
- 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW 1 do KDW 9, KDW 11, KDW 13, KDW 19 oraz częściowo KDW 14, KDW 15, KDW 17, KDW 20 i KDW 22 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 21 oraz częściowo KDW 14, KDW 15, KDW 17, KDW 20 i KDW 22 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 w granicach 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 m² 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 Lutostawskiego, 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 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 Lutostawskiego i średnicy 125 mm w ulicy Ekologicznej (obok półocno-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 oraz 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 całym obszarze planu;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) wydzielenie na każdej działce miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - b) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek,
 - c) odzysk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie się odbywało na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

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

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 realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze,
 - 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. Lutostawskiego) 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 22,
 - 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,
 - 12,0 i 15,0 m od osi ropociągu naftowego (wg rysunku planu),
- 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), zabudowy mieszkaniowej przekrytej dachami lub stropodachami o spadku mniejszym niż 20° – 7,5 m,
- f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
- g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° 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 ust. 1 i 2
- a) dopuszcza się szerokość frontu działki 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 5) na terenach pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne muszą uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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 zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej dróg KDL/g 1 (ul. Lutostawskiego) i KDL/g 2 (ul. Prokofiewa),
 - 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,
 - 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), zabudowy mieszkaniowej przekrytej dachami lub stropodachami o spadku mniejszym niż 20° – 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°,
 - 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 realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 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 dróg KDW 19 i KDW 20,
 - 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), zabudowy mieszkaniowej przekrytej dachami lub stropodachami o spadku mniejszym niż 20° – 7,5 m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
 - g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° 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 ust. 1 i 2:
- a) dopuszcza się szerokość frontu działki 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej;
- 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 5) na terenach pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne muszą uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) na terenach stanowiących strefę bezpieczeństwa ropociągu naftowego oraz 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 realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 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 12,
 - 4,0 m od linii rozgraniczających dróg KDW 17 i KDW 20,
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW 19 z wyjątkiem działki nr ew. 829/6, dla której ustalono tę odległość na 2,0 m,

- 3,0 m od linii rozgraniczających otwartych rowów melioracyjnych,
 - 15,0 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. 814/1 dopuszcza się 40%),
 - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m od poziomu terenu i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - 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 o kącie nachylenia połaci dachowych do 15° 20° oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° 20° do 45° 60°,
 - i) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg § 5 ust. 1 i 2:
 - a) dopuszcza się szerokość frontu działki 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 4) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §9 ust. 2 i 3;
 - 5) wyklucza się możliwość produkcji i składowania materiałów budowlanych;
 - 6) na terenach pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne muszą uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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 i.t.p. realizowane jako wolnostojące,
 - budynki gospodarcze i garażowe realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 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 14,
 - 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), zabudowy mieszkaniowej przekrytej dachami lub stropodachami o spadku mniejszym niż 20° – 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 2 kondygnacje),
 - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m,
 - h) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° 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 ust. 1 i 2:
- a) dopuszcza się szerokość frontu działki 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 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 realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 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 19,
 - 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),
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m ,
 - g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° 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;
- 4) na terenach stanowiących strefę bezpieczeństwa ropociągu naftowego nie dopuszcza się żadnej zabudowy;
- 5) na terenach pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne muszą uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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 realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 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,
 - zgodnie z rysunkiem planu po granicy terenów zalesionych,
 - 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 o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° 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 realizowana jako wolnostojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - budynki gospodarcze i garażowe realizowana jako wolnostojące lub bliźniacze;

- 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. Lutostałwskiego),
 - 2,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi KDW 20,
 - 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi KDW 22,
 - 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 od poziomu projektowanego terenu,
 - h) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §8 ust. 2;
- 4) wyklucza się możliwość produkcji i składowania materiałów budowlanych;
- 5) na terenach pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne muszą uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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 realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 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 o kącie nachylenia połaci dachowych 20° 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - budynek hotelowy realizowany jako wolnostojący,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - budynki gospodarcze i garażowe realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 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,
 - 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 o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - obiekt przepompowni ścieków sanitarnych,
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m od poziomu terenu i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

- e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 m od poziomu terenu,
- f) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,

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 go w istniejącym obrysie;
- 2) zakazuje się wprowadzania do zbiornika nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenu pobliskich dróg KDW 20 i KDW 22.

§ 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 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;
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenu dróg przecinających rowy melioracyjne.

§ 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. Lutostawskiego – istniejąca droga gminna	lokalna	12,0 m (w granicach planu 6,0 m)	2 x 1 pas ruchu (6,0 m)	

Lp	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość	Zalecana szerokość jezdni	Inne ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
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	2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 6,0 m)	
5.	KPJ/g 1	ul. Bacha – Istniejąca droga pieszo-jezdna gminna		5,0 m	jedno–przestrzenna	
6.	KDW 1	Istniejąca droga		6,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
7.	KDW 2	ul. Bacha – Istniejąca droga		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
8.	KDW 3	ul. Vivaldiego – Istniejąca droga		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
9.	KDW 4	ul. Juraty – Istniejąca droga		6,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
10.	KDW 5	Istniejąca droga		7,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
11.	KDW 6	Istniejąca droga		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
12.	KDW 7	Istniejąca droga		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
13.	KDW 8	Istniejąca droga		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
14.	KDW 9	ul. Beethoveena – istniejąca droga		6,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
15.	KDW 10	projektowana droga		6,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
16.	KDW 11	Istniejąca droga gminna bez nazwy		5,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
17.	KDW 12	projektowana droga		7,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
18.	KDW 13	Istniejąca droga		6,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
19.	KDW 14	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
20.	KDW 15	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
21.	KDW 16	projektowana droga		8,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
22.	KDW 17	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		8,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
23.	KDW 18	projektowana droga		7,0 m	jedno–przestrzenna	wewnętrzna
24.	KDW 19	istniejąca droga		10,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	Droga wewnętrzna stanowi przedłużenie drogi KDD/g 1
25.	KDW 20	ul. Rodzinna - częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga		9,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	wewnętrzna
26.	KDW 21	projektowana droga		9,0 m	2 x 1 pas ruchu (5,0 m)	wewnętrzna
27.	KDW 22	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 strony takich dojazdów prywatnych oraz ustanowionych służebności wynosi 1,5 m; bramy i furtki należy lokalizować w odległości minimum 2,5 m od tych ciągów i dojazdów, jako cofnięte w głąb działki;
- 3) W obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, ustala się:

- obowiązek zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych;
- zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z funkcją komunikacyjną, odprowadzaniem wód opadowych lub nie będących infrastrukturą techniczną.

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, MN3/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 oraz KDW 1 do KDW 22,
- 0% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: ZL, R1, R2 oraz Ws i W.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy