

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Stare Babice „Sienkiewicza - Zielona”**

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/163/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice „Sienkiewicza - Zielona”, 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 Stare Babice „Sienkiewicza - Zielona”, 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 110kV, 220kV, 400kV;
- 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) granice administracyjne;
- 2) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 3) granicę strefy ochrony urbanistycznej WOChK,
- 4) linie podziału wewnętrznego;
- 5) przebieg linii elektroenergetycznej z oznaczeniem napięcia,
- 6) granice gruntów zmeliorowanych.

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci poniżej 12°;
- 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 ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy;
 - b) nowo budowanej budowli za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i **tablic reklamowych**;
- 3) udział procentowy 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 budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, 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) wskaźnik 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, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U2;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) tereny urządzeń wodnych z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem UW/Z;
- 6) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

9) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDPI.

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

§ 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. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, 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.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem występują urządzenia wodne odprowadzające wodę, w związku z tym, mają tu zastosowanie przepisy odrębne dotyczące prawa wodnego.

2. Dopuszcza się przebudowę w tym zakrycie rowu, o którym mowa w ust 1, a także zmianę jego przebiegu, w obrębie strefy przebudowy rowu wyznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 4

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 56-64/25), w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

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

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN1, MU na 800 m²,
 - b) dla terenów U2 na 1000 m²,
 - c) dla terenów UW/Z1 na 300 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MN1, MU, U2 na 18 m;
 - b) dla terenów UW/Z1 na 10 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

Rozdział 6

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

§ 16.1. Ustala się strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, 110kV, 220kV, 400kV o szerokościach odpowiednio 13 m, 38 m, 50 m, 80 m wyznaczonych na rysunku planu.

2. 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.

3. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, 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 15,0 m od osi linii;
- 3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

4. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV, 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 18,0 m od osi linii;
- 3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

5. Przy zagospodarowaniu **stref, o których** mowa w ust. 1, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17 Obszar opracowania położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Chopina w Warszawie. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 18. Obszar opracowania położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Warszawa-Babice. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

§ 20. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową oznaczoną symbolem KDZ1.

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

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

1) dla terenów MN1:

a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkaniowy,

b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych;

2) dla terenów U2 minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych.

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

Rozdział 8

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Ustala się 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, w tym w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 24. 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.

§ 25. 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 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 wewnątrzowych 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 dopuszczenie lokalizowania 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 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;
- 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

§ 26. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, (za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych),
- dojazdów 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, **w tym w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

§ 27. 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.

§ 28. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się dopuszczenie mniejszą powierzchnią działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych

terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa
- 3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolno stojące;
- 3) 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°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:
 - 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;
- 5) 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,
 - i) minimalną szerokość frontu działki na 18 m.

2. Dla terenów MN..... 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.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolem MU..... 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,
 - i) minimalną szerokość frontu działki na 18 m.

2. Dla terenu MU....., 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.

31. Dla terenu oznaczonego symbolem U..... 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,
 - i) minimalną szerokość frontu działki na 18 m.

§ 32. Dla terenu ZP ustala się:

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

§ 33. Dla terenu 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,
- 4) zakaz budowy budynków.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 i KDZ2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDZ1 zmienna od 9,2 do 21,4 m,
 - b) dla terenu KDZ2 zmienna od 12,7 do 15,0 m.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDL..... ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg lokalnych gminnych;
- 2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDL zmienna od 18 m;

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolem KDD.....ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D,
- 2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD..... zmienna od 13,0 m,

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDJ..... ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDJ.... na 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, KDZ, 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.