

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Latchorzew

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 2019 r. poz. 506 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XVII/160/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew oraz Uchwały zmieniającej ... 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. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 zamykają się w następujący sposób – od południowo-wschodniego narożnika dz. ew. nr 612/6 granica biegnie na wschód północnym brzegiem dz. ew. nr 99 (pas drogowy ulicy Warszawskiej) do północno-wschodniego narożnika dz. ew. nr 99 oraz wschodniej granicy wsi Latchorzew, skręca po granicy wsi Latchorzew na północny wschód i biegnie po wschodniej granicy działek: 260, 259, 258/2, 258/1, 257/9, 257/8, 257/11, 257/10, 257/2, 257/1 do północno-wschodniego narożnika dz. nr ew. 252/2, potem kieruje się na północny zachód, północną granicą dz. ew. nr 252/2 do wschodniego narożnika dz. ew. nr 576, dalej biegnie do punktu położonego na przecięciu się przedłużenia w linii prostej wschodniej granicy dz. ew. nr 612/6 i północnej granicy działki ew. nr 576, i wraca na południe do punktu początkowego wschodnią granicą dz. ew. nr 612/6 (pas drogowy ulicy Reymonta).

3. Granica, której przebieg jest określony w ust. 2 wyznaczona jest na załączniku graficznym niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;

- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 5) wymiarowania;
- 6) granicy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) 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) strefę kontrolowaną gazociągu 500DN;
- 3) granice gruntów zmeliorowanych;
- 4) proponowany podział wewnętrzny.

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci poniżej 20°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
 - a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
 - b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i tablic reklamowych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi oświaty, nauki, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

§ 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 dróg publicznych klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 5) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 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 ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 9) tereny ciągu pieszego, oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) stosowanie w pokryciu dachów 1 koloru spośród: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;
- 3) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym 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

§ 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 56-65/6), w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. W obrębie planu wyznacza się granicę, zgodnie z rysunkiem planu, 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;
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MN1, MU, U2 na 18 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 60° do 90°.

Rozdział 6

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

§ 14. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych, na których występują urządzenia melioracji wodnych.

§ 15. 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.

§ 16. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, uwarunkowania wynikające z położenia w strefie kontrolowanej gazociągu DN 500, oznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

§ 18. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę gminną oznaczoną symbolem KDZ1 i drogę wojewódzką oznaczoną symbolem KDG1.

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

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

1) dla terenów MN1, MU:

a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

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

2) dla terenu 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

§ 21. 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.

§ 22. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) minimalną średnicę sieci wodociągowej na 90 mm,

c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów o nieznacznym oddziaływaniu, uwzględniając ochronę przed polami elektromagnetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 23. 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,
- sieci gazowych,

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.

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

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

3. Ustala się, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie między linią rozgraniczającą drogi publicznej lub drogi wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej w/w dróg.

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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MN1.1 do MN1.16 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 z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - e) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - f) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - g) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub

- projektowanej, zgodnie z lit. g - maksymalnie na 0,45,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- na 800 m² dla budynków wolno stojących,
 - na 600 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);
- 7) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 14 i § 15.
2. Dla terenów MN1.11 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.
3. Dla terenów MN1.2, MN1.5, MN1.8, MN1.10, MN1.15, MN1.16 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MU1 do MU5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego;
 - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej;
 - c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - e) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - f) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - g) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,3,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,07,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 50% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
 - f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 50% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz z zabudową usługową,
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 40% dla działek z zabudową usługową,
 - h) wielkość powierzchni zabudowy, o której mowa w lit. e i lit. f, w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. j, maksymalnie na 0,45,
 - i) wielkość powierzchni zabudowy, o której mowa w lit. g, w stosunku do powierzchni działki

- istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. j, maksymalnie na 0,5,
- j) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- na 800 m² dla budynków wolno stojących,
 - na 600 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);
- 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.
2. Dla terenu MU5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.
3. Dla terenów MU1, MU2, MU3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
4. Dla terenów MU4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolem U2.1, U2.2, U2.3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - c) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - d) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 12 m,
 - e) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,3,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,07,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. g - maksymalnie na 0,5
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m²;
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, fragmentu drogi objętego planem zmienna od 1,9 m do 5,3 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 15 i § 16.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego fragmentu pasa drogowego objętego planem - zmienna od 4,1 do 25,4 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 15 i § 16.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL1, KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 do 16,0 m;
 - 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 14, § 15 i § 16.
2. Dla terenu KDL2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDD1 do KDD9 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów od KDD1 do KDD6 na 10,0 m,
 - b) dla terenu KDD7 od 10,0 do 12,2 m,
 - 3) dla terenu KDD8 szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego fragmentu pasa drogowego objętego planem - zmienna od 2,0 do 3,4 m;
 - 4) dla terenu KDD9 szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego fragmentu pasa drogowego objętego planem - zmienna do 1,0 m;
 - 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.
2. Dla terenów od KDD1 do KDD8 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
3. Dla terenów KDD2, KDD5, KDD7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolem od KPJ1 do KPJ6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KPJ1 od 8,0 do 11,0 m,
 - b) dla terenu KPJ2 od 6,0 do 10,0 m,
 - c) dla terenu KPJ3 od 7,0 do 18,5 m,
 - d) dla terenu KPJ4 od 8,0 do 13,0 m,
 - e) dla terenu KPJ5 od 8,0 do 11,7 m;
 - f) dla terenu KPJ6 od 8,0 do 12,6 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 14 i § 15.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od KP1 do KP4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszego;
 - 2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KP1 od 3,4 do 3,6 m,
 - b) dla terenu KP2 od 3,6 do 3,9 m,
 - c) dla terenu KP3 od 3,9 do 4,1 m,
 - d) dla terenu KP4 od 4,1 do 4,2 m,
 - 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.
2. Dla terenów KP1, KP2, KP3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 35. 1. 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 planie miejscowym.

2. Ustala się dopuszczenie zachowania w miejscu dotychczasowym istniejących: ogrodzeń, zjazdów, przyłączy i ich skrzynek przyłączeniowo-pomiarowych oraz dopuszcza się ich remont i odbudowę z zachowaniem dotychczasowego usytuowania do czasu zagospodarowania terenu KDG1 zgodnie z planem.

§ 36. 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 terenów oznaczonych symbolem KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KP w wysokości 0,0%.

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

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