

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia..... r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciecwierza a „Nową Drogą” – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także w związku z uchwałą nr XVIII/183/2025 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciecwierza a „Nową Drogą” – etap II, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice przyjętego 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. oraz uchwałą nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. – Przepisy ogólne planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciecwierza a „Nową Drogą” – etap II, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz w danych przestrzennych w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7, stanowiących załącznik nr 3.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) 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 o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 20° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 2) **dach spadzisty** – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny poziomej w przedziale 20° - 45°;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona i zwymiarowana na rysunku 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;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami, określane jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany m.in. w budownictwie – oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 6) **urządzenia towarzyszące** – infrastruktura techniczna, dojazdy i dojścia;
- 7) **usługi** – rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel

detaliczny - z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², usługi gastronomiczne, biura, kancelarie, usługi hotelarskie, rzemiosło, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, opieki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z obiektami magazynowymi, pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności, chyba że z przepisów szczegółowych wynika inaczej; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Na rysunku planu określono następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym,
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 20% dla terenów: MN, MNW, MN-U, U;
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2. – Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) **U** – teren usług;
- 5) **UE-UK-US** – teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji;
- 6) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 11) **IK** – teren kanalizacji.

§ 7. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu.

2. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny: kanalizacji IK, drogi lokalnej KDL, drogi dojazdowej KDD oraz usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji UE-UK-US.

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

- 1) lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz podpiwniczania budynków;
- 3) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
 - b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcienie RAL 1013, szarości (RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044, RAL 7047), biele (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9018).

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 5) ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) nakazuje się odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 7) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku kwalifikuje się wyznaczone tereny:
 - a) MN i MNW jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) U jako tereny usług,
 - d) UE-UK-US jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 10. 1. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach:

- 1) otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)”;
- 4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”;

2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się **ochronę zabytków archeologicznych** – stanowiska archeologicznego o nr AZP 56-65/9, w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

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

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się zakrywania rowów otwartych z dopuszczeniem przykrycia wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów;
- 3) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 38 m, liczoną po 19 m w obie strony od rzutu poziomego osi linii, w którym obowiązuje zakaz usytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) obszar objęty planem położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu: Lotniska Warszawa-Babice oraz Lotniska Chopina w Warszawie, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla terenów:
 - MN – 1000 m²,
 - MNW, MN-U, U, UE-UK-US – 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,
 - d) brak zastosowania zasad, o których mowa w pkt 1 i 2, przy wydzielaniu działek pod obiekty infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się minimalną szerokość niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów i dojeżdż do działek budowlanych: 6,0 m;
- 5) nakazuje się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 6) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone rysunkiem niniejszego planu, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, a także ustanowienie odpowiednich służebności;
- 7) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach wbudowanych i wolnostojących, według minimalnego wskaźnika określonego dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) usług – 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 9) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

- a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji,
 - c) sieć gazowniczą, z dopuszczeniem stosowania zbiorników indywidualnych,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieci telekomunikacyjne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg.
- 2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) zakazuje się zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych z indywidualnych ujęć wody,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych;
 - 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 75 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych i atestowanych podziemnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości i ich wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, z obowiązkiem podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji w drogach i ulicach obsługujących tą zabudowę,
 - c) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, to jest do gruntu, w granicach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zbiorników do czasowego magazynowania wód opadowych i roztopowych,
 - d) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
 - 4) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji;

- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz stosowania urządzeń, technologii i instalacji, które nie spełniają określonych przepisami poziomów emisji, niezależnie od rodzaju źródeł energii;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: z sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 3. – Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **od 1MN do 4MN** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane;
- 3) dopuszcza się realizację usług, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 4 m i nie większa niż 25 m;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 11,0 m z dachem spadzistym, 7,5 m z dachem płaskim,
 - b) dla pozostałych budynków: 6 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy spadziste;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **od 1MNW do 7MNW** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej;
- 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane;
- 4) dopuszcza się realizację usług, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 4 m i nie większa niż 25 m;
- 6) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 11,0 m z dachem spadzistym, 7,5 m z dachem płaskim,
 - b) dla pozostałych budynków: 6 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy spadziste;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m², przy czym:
 - a) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - b) w przypadku, gdy część działki podlegającej podziałowi została w planie przeznaczona pod drogę publiczną, dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U** i **2MN-U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny oraz zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane;
- 3) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 4 m i nie większa niż 25 m;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych: 11,0 m z dachem spadzistym, 7,5 m z dachem płaskim,
 - b) dla pozostałych budynków: 6 m,
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy spadziste;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m², przy czym:
 - a) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - b) w przypadku, gdy część działki podlegającej podziałowi została w planie przeznaczona pod drogę publiczną, dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 4) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 4 m i nie większa niż 50 m;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, w tym:
- a) dla budynków usługowych: 12,0 m z dachem spadzistym, 8,0 m z dachem płaskim,
 - b) dla pozostałych budynków: 6 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy spadziste;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m², przy czym:
- a) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - b) w przypadku, gdy część działki podlegającej podziałowi została w planie przeznaczona pod drogę publiczną, dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **UE-UK-US** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji;

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę usługową rozumianą jako inwestycje celu publicznego;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane;
- 3) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 4 m i nie większa niż 100 m;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, w tym:
 - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym: 12,0 m z dachem spadzistym, 8,0 m z dachem płaskim,
 - b) dla pozostałych budynków: 6 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy spadziste;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m², przy czym:
 - a) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - b) w przypadku, gdy część działki podlegającej podziałowi została w planie przeznaczona pod drogę publiczną, dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL i 2KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:
 - a) 1KDL: od 6,5 m do 8,2 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDL: od 0 m do 2,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) obsługę przylegających terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **od 1KDD do 8KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:
 - a) 1KDD: od 8,0 m do 19,1 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDD: 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDD: od 13,0 m do 14,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4KDD: 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 5KDD: 13,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6KDD: 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 7KDD: 15,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) 8KDD: od 8,8 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) obsługę przylegających terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR i 2KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu: 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **WS** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie wód w formie rowów otwartych;
- 2) zakazuje się zakrywania rowów otwartych z dopuszczeniem przykrycia wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów;
- 3) dopuszcza się urządzenia wodne, obiekty mostowe i urządzenia towarzyszące;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN i 2ZN** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków;
- 2) zakazuje się zakrywania rowów otwartych z dopuszczeniem przykrycia wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów;
- 3) dopuszcza się urządzenia wodne, obiekty mostowe i urządzenia towarzyszące;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **IK** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren kanalizacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej obiektów budowlanych nie mniejsza niż 2 m i nie większa niż 10 m;
- 2) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 4) ustala się dachy płaskie;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 100 m².

Rozdział 4. - Przepisy końcowe

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

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