

**UCHWAŁA NR XLIV/415/10
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 4 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. z późn. zm.) w wykonaniu Uchwały Nr VII/43/07 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Stare Babice w zakresie 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.

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 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 VII/43/07 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 kwietnia 2007 r. 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 nieuwzględnionych uwag do planu, wraz z uzasadnieniem, stanowi Załącznik Nr 2.

§ 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

Rozdział 2.

USTALENIA PODSTAWOWE PLANU

§ 5. Przeznaczenie terenu i cel planu

- 1) Ustala się, że podstawowym przeznaczeniem obszaru objętego planem, są tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 2) Celem planu jest stworzenie podstaw formalno-prawnych dla podejmowania decyzji prowadzących do zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1, w sposób zapewniający harmonię funkcjonalno-przestrzenną, ochronę środowiska, utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. Pojęcia i definicje użyte w tekście uchwały

- 1) Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Stare Babice, dotyczącą zagospodarowania terenów wschodniej części gminy - część wsi Klaudyn, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych / § 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego /;
 - rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
 - obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych działce do powierzchni tej działki;
 - powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie; dopuszcza się pokrycie części terenu biologicznie czynnego (w granicach do 15% powierzchni) ażurowymi płytami z tworzywa sztucznego, betonu, drewna i.t.p. z obsianiem trawą lub inną zielenią niską części wypełnionej glebą, służących do zabawy, uprawiania sportów, jako podjazdy lub przejścia;
 - działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę.
- 2) Ponadto w tekście Uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących ustawach i przepisach wykonawczych do tych ustaw.

§ 7. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych

- 1) Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście Uchwały.
- 2) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- granice obszaru objętego planem;
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - literowe i cyfrowe oznaczenia terenu;
 - granica terenów do scalenia lub połączenia i ponownego podziału działek.
- 3) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany:
- strefy oddziaływania elektromagnetycznego linii energetycznych WN 110 kV;
 - przebieg ropociągu naftowego o średnicy 250 mm ze strefą bezpieczeństwa.
- 4) Ponadto charakter informacyjny mają symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno - wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu.

Rozdział 3. USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Plan porządkuje zabudowę poprzez:

- wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; linie zabudowy nie odnoszą się do obiektów już istniejących;
- stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy, na terenach o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynku: wielkość, kształt dachu i kolorystyka;
- ustalenie kolorystyki budynków: - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor, - dla elewacji kolory pastelowe, - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- ograniczenie gabarytów i wysokości budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i ewentualnie poddasze użytkowe, biorąc pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób, aby tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną;
- zakaz realizacji kondygnacji podziemnej budynków (podpiwniczenia);
- wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcjami podstawowymi obszaru jeśli: - ich uciążliwość lub szkodliwość przekracza wartości dopuszczalne, - zagrażają one ładowi przestrzennemu obszaru opracowania;
- adaptację istniejącej zabudowy, o ile nie powoduje ona uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej na sąsiednich działkach;
- dopuszczenie budowy tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce;
- lokalizowanie funkcji garażowej i gospodarczej w bryle budynku mieszkalnego;
- dopuszcza się sytuowanie garaży i bud. gospodarczych poza bryłą budynku mieszkalnego w przypadku grupowania ich przy granicach działek sąsiadujących;
- dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, oraz powstanie budowli i urządzeń punktowych, sieciowych obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego planem;
- wyklucza się możliwość zabudowy działki, która nie spełnia warunków określonych przepisami Prawa Budowlanego.
- wyznacza się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy dla poszczególnych obszarów; odstępuje się od wyznaczenia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

2) Ustalenia dotyczące dominant, reklam:

- zakaz rozmieszczania reklam wielkoformatowych wolnostojących;
- zakaz lokalizacji masztów elektrowni wiatrowych;
- dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach i małych obiektach kubaturowych, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0 m² - ustalenie nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- nakazuje się uzgodnienie w Urzędzie Gminy lokalizacji reklam i znaków informujących.

3) Ustalenia dotyczące ogrodzeń:

- nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń działek budowlanych w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się możliwość miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu;
- nakazuje się wycofanie bram w ogrodzeniach wzdłuż dróg o szerokości 5,0 m na odległość min. 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;

- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic, 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;
- 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;
- ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,80 m;
- dopuszcza się umieszczanie w ogrodzeniach szafek gazowych i elektrycznych z zapewnionym dostępem od strony ulicy po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą sieci (odpowiednio gazowej i energetycznej);
- nakazuje się zachowanie pól widoczności przy narożnikach ulic zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

- 1) Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych lub naruszyć istniejący układ hydrograficzny.
- 3) Nakazuje się realizację zabudowy o płytkim posadowieniu.
- 4) Zakazuje się zmiany przebiegów rowów melioracyjnych, ich przekrycia na długości przekraczającej 6,0 m lub innego ograniczenia przepływu wody. Minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi rowu nie może być mniejsza niż 3,0 m.
- 5) Zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do zmiany ukształtowania, powierzchni lub głębokości istniejących naturalnych stawów lub oczek wodnych.
- 6) Na terenie wydmowym zakazuje się wykonywania prac ziemnych powodujących zmianę ukształtowania terenu.
- 7) W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się spełnienie warunków wynikających z przepisów prawa w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
- 8) 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 kanałów melioracyjnych i utrzymanie ich otoczenia zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami zawartymi w § 19;
 - nakazuje się stosowanie zasad organizacji, gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami i regulacjami obowiązującymi w gminie.
- 9) W zakresie wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez:
 - obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialność właścicieli działek za sprawowanie opieki nad elementami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej: pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni niskiej;
 - nakazuje się stosowanie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;

- obowiązuje zakaz wycinki drzew w sezonie lęgowym ptaków;
- 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 lub zamierzenia inwestycyjnego na poziomie 70% chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

§ 10. Kształtowanie przestrzeni publicznej

Przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne oznaczone w planie symbolami KDZ/w, KDL/g, KDD/g, KPJ/g i KPJ oraz teren usług U 1.

- 1) Nakazuje się kształtowanie przestrzeni i nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2) Dopuszcza się obsadzenie dróg szpalerami drzew o naturalnym pokroju kulistym.
- 3) Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w obrębie dróg.
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- 1) Każda działka powinna posiadać dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
- 2) Ustala się minimalną powierzchnię działki – 1000 m² chyba, że ustalenia szczegółowe wynikające z istniejących podziałów stanowią inaczej.
- 3) Szerokość frontu działek powinna wynosić miń. 20,0m chyba że, ustalenia szczegółowe mówią inaczej.
- 4) Dopuszcza się scalenie lub połączenie i ponowny podział terenu w trybie art. 98 b ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

§ 12. Kształtowanie terenów oznaczonych symbolem MN

- 1) Dla strefy zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej w planie MN ustala się podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 2) Na terenach strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) nieuciążliwych usług i rzemiosła w zakresie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane – art. 3 pp. 2a;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru;
 - 4) warunkiem jest nie większy niż 30% udział inwestycji dopuszczalnych w wykorzystaniu terenu przeznaczonego pod zabudowę poszczególnych działek na cele inwestycyjne, wynikające z ustaleń uchwały; projekt zagospodarowania działki winien wskazać teren w obrębie działki rezerwowany lub zagospodarowany na przeznaczenie podstawowe.
- 3) Na terenach strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyklucza się:

- 1) lokalizację handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, drukarskich, baz, składów i magazynów, rzemiosła produkcyjnego, innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia oraz rozbudowę istniejących zakładów produkcyjnych;
- 2) budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
- 3) lokalizacje masztów elektrowni wiatrowych.

§ 13. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 2) ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących. Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą pod warunkiem lokalizowania na jednej działce tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 70%, liczone w poziomie terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe określają inaczej;
- 4) nieprzekraczalna ilość kondygnacji:
 - do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 5) nieprzekraczalna wysokość kalenicy dachu do 11,0 m od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich z ustaleniem nieprzekraczalnej wysokości szczytu dachu lub attyki 7,5 m od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku;
- 6) ustala się dachy o spadku 20° - 60°, podstawowe połacie dachu symetryczne;
- 7) wielkość nowotworzonej działki dla jednego budynku mieszkalnego powinna wynosić min. 1000 m² na każde istniejące lub projektowane mieszkanie na terenach oznaczonych symbolem MN 2 oraz minimum 3 000 m² na terenach oznaczonych symbolem MN 4. Na terenach oznaczonych symbolem MN 2 dopuszcza się odstępstwo od tej zasady do -10% odnośnie maksimum 2 działek na terenie dzielonym, a dla terenów oznaczonych symbolem MN 4 dopuszcza się odstępstwo do -5% odnośnie maksimum 1 działki na terenie dzielonym. Przepisów tego ustępu nie stosuje się, ze jeżeli rysunek planu ustalił inne zasady podziału w odniesieniu do konkretnych działek.
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic, chyba, że ustalenia na rysunku planu określają inaczej;
- 9) usytuowanie następujących budynków lub ich elementów uznaje się za wynikające z ustaleń planu:
 - nadbudowę lub przebudowę istniejącego budynku usytuowanego przy granicy działki, której celem jest wymiana dachów lub stropodachów na dachy o spadku 20° - 60°;
 - dobudowę do istniejącego na działce sąsiedniej budynku, usytuowanego w granicy działki - budynku o tej samej funkcji i gabarytach;
 - budowę jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinne bliźniaczego, jeżeli ze względu na wymiary działki niemożliwe jest zbudowanie go jako wolnostojącego;
- 10) 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 – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 11) ustalenia dotyczące ochrony stanowiska archeologicznego wg § 18;
- 12) ustalenia dotyczące dominant jak § 8 p. 2;
- 13) ustalenia dotyczące ogrodzeń jak § 8 p. 3.

§ 14. Prawną ochroną na terenie wschodniej części gminy objęte są:

- strefa ochronna /otulina/ Kampinoskiego Parku Narodowego, **obejmująca cały obszar opracowania;**

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, **obejmujący cały obszar opracowania.**

§ 15. Na obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego przyjmuje się ustalenia aktualnie obowiązującego zarządzenia Ministra Środowiska w sprawie zadań ochronnych Kampinoskiego Parku Narodowego.

§ 16. 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.

§ 17. Plan określa strefy uciążliwości sieci przebiegających przez teren.

- 1) Zasięg uciążliwości od drogi wojewódzkiej – 20,0 m od krawędzi jezdni.
- 2) Zasięg uciążliwości od ropociągu naftowego o średnicy 250 mm – 12,0 m od osi w obie strony, obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy.
- 3) Zasięg uciążliwości linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – po 19,0 m od osi w obie strony, obowiązuje zakaz realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Lokalizowanie innych obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenów w tej strefie wymaga każdorazowo indywidualnego uzgodnienia z właścicielem sieci.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

- 1) Stwierdza się, że na terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską.
- 2) Na terenie występuje strefa obserwacji archeologicznej. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne Nr ew. AZP 56-65/12), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczony numerem 56-65/12.

Na obszarze wymienionej strefy plan ustala:

- a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- b) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Rozdział 5.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 19. Ustalenia dla terenu MN 2

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN 2 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej na tym terenie nie może być mniejsza niż 1000 m². Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady do –10% odnośnie maksimum 2 działek na terenie parcelowanym.

Przepisów tego ustępu nie stosuje się, jeżeli rysunek planu ustalił inne zasady podziału w odniesieniu do konkretnych działek.

- 2) Na terenie obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy w strefie oddziaływania linii energetycznej WN 110 kV oraz w strefie ropociągu naftowego o średnicy 250 mm. Dopuszcza się odstępstwo od tego obowiązku po uzyskaniu zgody właściciela linii energetycznej lub ropociągu dla budynków, w których nie będą przebywać ludzie / wg aktualnych definicji określonych w przepisach sanitarnych/.
- 3) Utrzymuje się przebieg istniejących kanałów melioracyjnych będących w ewidencji WZMiUW, a także istniejących i nie będących w ewidencji. Nakazuje się zagospodarowanie pasów terenu szerokości 3,0 m od korony po obu stronach kanału w sposób umożliwiający konserwację i pielęgnację tych kanałów.
- 4) Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz dopuszczalnych zmian zabudowy istniejącej zgodnie z § 13.
- 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 9.
- 6) Ustalenia dotyczące dominant i reklam zgodnie z § 8 p. 2.
- 7) Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 8 p. 3.
- 8) Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,50.

§ 20. Ustalenia dla terenu MN 4

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN 4 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na obszarze zalesionej wydmy piaskowej. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej na tym terenie nie może być mniejsza niż 3000 m². Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady do -5% odnośnie maksimum 1 działki na terenie parcelowanym.

Przepisów tego ustępu nie stosuje się, jeżeli rysunek planu ustalił inne zasady podziału w odniesieniu do konkretnych działek.

- 2) Fundamenty pod budynki sytuowane na obszarze wydmy winny być realizowane z zabezpieczeniami przed procesem osuwiskowym wydmy oraz geomechanicznym przekształceniem terenu.
- 3) Zakazuje się dokonywania jakichkolwiek zmian ukształtowania terenu wydmy, związanych również z sytuowaniem nowej zabudowy lub realizacją dróg wewnętrznych.
- 4) Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz dopuszczalnych zmian zabudowy istniejącej zgodnie z § 13.
- 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 9.
- 6) Ustalenia dotyczące dominant i reklam zgodnie z § 8 p. 2.
- 7) Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 8 p. 3.
- 8) Na terenie położonym przy ulicy Prokofiewa adaptuje się istniejącą zabudowę. Na niezabudowanej działce Nr ew. 778/2 dopuszcza się zabudowę od strony ul. Lutosławskiego.
- 9) Nakazuje się obsadzenie roślinnością zapobiegającą erozji wydmy niezadrzewionych fragmentów terenu.
- 10) Nakazuje się zachowanie minimum 85% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,20, a dla działek o powierzchni mniejszej niż 1500m², wydzielonych przed uchwaleniem planu - 0,50.

§ 21. Ustalenia dla terenu MN 2/Z

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN 2/Z przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na obszarach o ograniczonych możliwościach wyboru miejsca zabudowy.

- 2) Na terenie obowiązuje zakaz zabudowy w strefie oddziaływania linii energetycznej WN 110 kV oraz w strefie bezpieczeństwa ropociągu naftowego o średnicy 250 mm. Dopuszcza się odstępstwo od tego obowiązku po uzyskaniu zgody właściciela linii energetycznej lub ropociągu dla budynków, w których nie będą przebywać ludzie.
- 3) W przypadku dokonywania podziałów na nowe działki na tym terenie należy bezwzględnie określić powierzchnię pod zabudowę mieszkaniową uwzględniając ograniczenia wynikające z uciążliwości linii WN 110 kV i strefy bezpieczeństwa ropociągu oraz warunki techniczne, którym powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki 1000 m². Na działkach nie spełniających tych warunków nie zostanie dopuszczona zabudowa.
- 4) Nakazuje się sytuowanie budynków w oparciu o dokumentację geotechniczną, która określi szczegółowo miejsce usytuowania budynku oraz warunki posadowienia ze względu na występowanie na tym terenie gruntów słabonośnych i nawodnionych.
- 5) Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz dopuszczalnych zmian zabudowy istniejącej zgodnie z § 13.
- 6) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 9.
- 7) Ustalenia dotyczące dominant i reklam zgodnie z § 8 p. 2.
- 8) Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 8 p. 3.
- 9) Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,50.

§ 22. Ustalenia dla terenu MN 2/U

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN 2/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu powierzchni zabudowy przeznaczonej pod usługi i handel. Na terenach tych dopuszcza się realizację lokalu usługowego lub handlowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 100% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej na tym terenie nie może być mniejsza niż 1000 m².
- 2) Wyklucza się możliwość produkcji materiałów budowlanych, a także handlu materiałami kubaturowymi na tym terenie. Wyklucza się również lokalizację handlu hurtowego, usług blacharskich, lakierniczych, transportowych, baz, składów i magazynów, rzemiosła produkcyjnego i innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia.
- 3) Na terenie obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy w strefie oddziaływania linii energetycznej WN 110 kV. Dopuszcza się odstępstwo od tego obowiązku po uzyskaniu zgody właściciela linii energetycznej dla budynków, w których nie będzie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- 4) Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz dopuszczalnych zmian zabudowy istniejącej zgodnie z § 13.
- 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 9.
- 6) Ustalenia dotyczące dominant i reklam zgodnie z § 8 p. 2.
- 7) Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 8 p. 3.
- 8) Nakazuje się zachowanie minimum 50% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,75.

§ 23. Ustalenia dla terenu MN 3/U

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN 3/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem wolnostojących budynków i obiektów

ekspozycyjnych, w których mogą być zawarte powierzchnie pod działalność usługową w zakresie propagowania nowych technologii budownictwa.

- 2) Wyklucza się możliwość produkcji materiałów budowlanych, a także handlu materiałami kubaturowymi na tym terenie. Wyklucza się również lokalizację handlu hurtowego, usług blacharskich, lakierniczych, transportowych, baz, składów i magazynów, rzemiosła produkcyjnego i innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia.
- 3) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 9.
- 4) Zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 13 p. 4, 5, 6, 7 i 10.
- 5) Ustalenia dotyczące dominant i reklam zgodnie z § 8 p. 2.
- 6) Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 8 p. 3.
- 7) Nakazuje się zachowanie minimum 50% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,75.

§ 24. Ustalenia dla terenu MN 2/S i szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN 2/S przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie nastąpi po dokonaniu scalenia i podziału istniejących wąskich działek na tym obszarze i wydzieleniu dróg umożliwiających dojazd do nowotworzonych działek. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej na tym terenie nie może być mniejsza niż 1000 m². Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady do -10% odnośnie maksimum 2 działek na terenie scalanym i dzielonym, stanowiącym własność jednego właściciela. Odnośnie tych terenów plan ustala następujące szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) przyjmuje granice scalenia i podziału oznaczone na rysunku planu, przy czym dopuszcza dołączanie do nich lub wyłączanie z nich działek zabudowanych, za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych;
- 2) dopuszcza dokonanie przekształceń własnościowych tylko na fragmencie wyznaczonego terenu – pod warunkiem, iż przekształcenie to nie doprowadzi do: niemożności przekształcenia własnościowego pozostałego fragmentu, proporcjonalny udział terenów przeznaczonych na drogi będzie nie mniejszy niż na całym obszarze określonym w pkt. 1, scalany i dzielony fragment będzie miał zapewniony należyty dostęp do dróg lądowych oraz sieci uzbrojenia terenu;
- 3) Ustala się możliwość wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 dla dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadających działki gruntu o powierzchni mniejszej niż suma 900 m² i odpowiadającej jej proporcjonalnej powierzchni pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących.

Ustala się dla tak wydzielonych działek o powierzchni większej niż 600 m² zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (jeden segment domu bliźniaczego na jednej działce). Dla działek o powierzchni od 400 m² do 600 m² ustala się zabudowę w układzie bliźniaczym(jeden segment domu bliźniaczego na jednej działce);

- 4) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych ulic dojazdowych lub ciągów pieszo-jezdnych oraz działek na cele infrastruktury technicznej, jeżeli będzie to niezbędne dla prawidłowego wykorzystania terenu,
- 2) Do czasu dokonania scalenia i podziału terenu przez właścicieli działek obszar ten nie zmienia dotychczasowego sposobu użytkowania.
- 3) Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz dopuszczalnych zmian zabudowy istniejącej zgodnie z § 13.
- 4) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 9.
- 5) Ustalenia dotyczące dominant i reklam zgodnie z § 8 p. 2.

- 6) Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 8 p. 3.
- 7) Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,50.

§ 25. Ustalenia dla terenu U 1

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U 1 przeznaczony pod gminne usługi publiczne (przedszkole, placówka wychowawcza, dom opieki, ochrona zdrowia, urządzenia sportowe, rekreacyjne i.t.p.)
- 2) Nie przewiduje się trwałego podziału terenu.
- 3) Obiekty realizowane na tym terenie (również mała architektura) winny być sytuowane w sposób ograniczający ew. wycinkę drzew, a także zmianę ukształtowania terenu wydmy. Ewidencyjne grunty leśne na tym terenie zostaną całkowicie wyłączone z wszelkiej zabudowy i pozostaną gruntami leśnymi w ramach powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu.
- 4) Istniejąca na terenie zabudowa przeznaczona jest do całkowitej rozbiórki. Nowe obiekty na tym terenie zostaną usytuowane w miejsce rozebranych budynków po jednostce wojskowej. Nowa zabudowa nie może powodować zmian ukształtowania terenu.
- 5) Nakazuje się obsadzenie roślinnością zapobiegającą erozji wydmy niezadrzewionych fragmentów terenu.
- 6) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
- 7) Ustala się dachy o spadku 20° - 60°, maksymalna wysokość kalenicy dachu do 12,5 m od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich z ustaleniem nieprzekraczalnej wysokości szczytu dachu lub attyki 9,5 m od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku.
- 8) Ustalenie kolorystyki budynków: - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor, - dla elewacji kolory pastelowe, - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
- 9) Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,25.

§ 26. Ustalenia dla terenu U 2

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U 2 przeznaczony pod usługi i rzemiosło.
- 2) Wyklucza się możliwość sytuowania na tym terenie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi według ustaleń określonych w przepisach. Teren w całości położony w strefie oddziaływania linii WN 110 kV.
- 3) Wyklucza się możliwość produkcji materiałów budowlanych, a także handlu materiałami kubaturowymi na tym terenie. Wyklucza się również lokalizację handlu hurtowego, usług blacharskich, lakierniczych, transportowych, baz, składów i magazynów, rzemiosła produkcyjnego i innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia.
- 4) Nakazuje się uzgadnianie projektów realizowanych na tym terenie obiektów z inspekcją sanitarną i z inspekcją pracy, a także z właścicielem linii energetycznej.
- 5) Dopuszcza się zabudowę w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.
- 6) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
- 7) Ustala się dachy symetryczne o spadku 20° - 30°, maksymalna wysokość kalenicy dachu do 8,0 m od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich z ustaleniem nieprzekraczalnej wysokości szczytu dachu lub attyki 7,5 m od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku.
- 8) Wielkość nowotworzonej działki winna wynosić minimum 1000 m².

- 9) Ustalenie kolorystyki budynków: - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor, - dla elewacji kolory pastelowe, - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
- 10) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 9.
- 11) Ustalenia dotyczące dominant i reklam zgodnie z § 8 p. 2.
- 12) Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 8 p. 3.
- 13) Nakazuje się zachowanie minimum 50% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej w jej poziomie. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,50.

§ 27. Ustalenia dla terenu U 3

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U 3 przeznaczony jest pod usługi z zakresu ochrony zdrowia.
- 2) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne.
- 3) Ustala się maksymalną wysokość budynku do 13,0 m od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku.
- 4) Działka o powierzchni normatywnej, bez prawa dalszego podziału pod rygorem utraty statusu działki budowlanej.
- 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 9.
- 6) Ustalenia dotyczące dominant i reklam zgodnie z § 8 p. 2.
- 7) Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 8 p. 3.
- 8) Ustalenie kolorystyki budynków: - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor, - dla elewacji kolory pastelowe, - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
- 9) Nakazuje się zachowanie minimum 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w jej poziomie. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 1,5.

§ 28. Ustalenia dla terenu ZL

- 1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZL przeznaczony jest pod zieleni leśną bez prawa zabudowy i zmiany sposobu użytkowania terenu.
- 2) Tereny te podlegają ochronie prawnej jako ewidencyjne grunty leśne będące ważnym elementem struktury przyrodniczej gminy.

§ 29. Ustalenia dla terenów R

- 1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R przeznaczony jest pod uprawy rolne.
- 2) Na terenach obowiązuje zakaz zmiany sposobu dotychczasowego użytkowania.

Rozdział 6.

ZASADY UZBROJENIA INŻYNIERYJNEGO TERENU

§ 30. Ustalenia w zakresie kanalizacji sanitarnej i wód opadowych

- 1) W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach po jej sukcesywnej rozbudowie poprzez realizowaną sieć kanalizacyjną w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie. Zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i szamb, jeżeli istnieje możliwość przyłączenia się do sieci kanalizacyjnej ulicznej.
- 2) Plan ustala odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren. Odbiornikami wód opadowych i roztopowych z terenów publicznych oraz ścieków opadowych i roztopowych po spełnieniu przepisów wynikających z Prawa ochrony środowiska są rowy melioracyjne

i przydrożne. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód deszczowych oraz z drenaży do kanalizacji sanitarnej.

§ 31. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę

Plan ustala zaopatrzenie z wodociągu Stare Babice poprzez realizowaną sieć wodociagową w układzie pierścieniowo - rozgałęzieniowym.

§ 32. Ustalenia w zakresie czynników grzewczych

Ustala się, że czynnikiem grzewczym na tym terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii.

§ 33. Ustalenia w zakresie doprowadzenia energii elektrycznej

- 1) zasilanie w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV "Babice" i rezerwowo ze stacji "Ożarów" za pomocą sieci średniego napięcia 15 kV;
- 2) adaptację i realizację stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV oraz linii kablowych i napowietrznych 15 kV zgodnie z opracowanym "Programem zaopatrzenia w energię elektryczną gminy Stare Babice";
- 3) doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich istniejących i projektowanych działek budowlanych na obszarze objętym planem;
- 4) w linii ogrodzeń należy usytuować szafkę elektryczną z licznikiem otwieraną na zewnątrz od strony ulicy;
- 5) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych słupowych w granicach dróg o szerokości 12,0 i więcej metrów bez zmiany planu.

§ 34. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz

- 1) zasilanie w gaz gazociągiem wysokiego ciśnienia Dn 500 relacji Rembelszczyzna -Wólczyńska-Mory poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I "Mory" i "Arkuszkowa";
- 2) zaopatrzenie w gaz z gazociągów bazowych średniego ciśnienia Dn 350 Mory-Arkuszkowa oraz z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy z doprowadzeniem sieci do wszystkich działek budowlanych na obszarze planu;
- 3) zabezpieczenie tras rurowych pod nową gazyfikację w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych;
- 4) podział terenu na działki powinien gwarantować wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać min.0,5 m od gazociągu;
- 6) w linii ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy;
- 7) warunki techniczne, jakim powinna odpowiadać sieć gazowa określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. opublikowane w Dz. U. Nr 97 z 2001 r. – dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001 r. oraz Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14 listopada 1995 r. opublikowane w Dz. U. Nr 139 z 1995 r. – dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r.;
- 8) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców uwarunkowane są spełnieniem kryteriów ekonomicznych i zawarciem odpowiednich porozumień z odbiorcami;
- 9) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

§ 35. Ustalenia w zakresie odbioru odpadów

Ustala się zorganizowany system selektywnej zbiórki odpadów do dalszej ekspedycji. Plan ustala postępowanie z odpadami powstającymi na terenie posesji w sposób określony, w obowiązującym „regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Stare Babice”.

§ 36. Ustalenia szczególne dotyczące prowadzenia sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic

W przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób prywatnych. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek, ustala się konieczność zapewnienia dostępu, w celu wykonania bieżących konserwacji i napraw.

Rozdział 7. UKŁAD DROGOWO-ULICZNY

§ 37. Ustalenia szczegółowe dotyczące dróg

Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych funkcji dróg /ulic/:

- 1) droga zbiorcza wojewódzka KDZ/w – istniejąca ulica Władysława Sikorskiego – szerokość w liniach rozgraniczających 22,0 m;
 - a) parametry techniczne –
 - szerokość pasów ulicznych w liniach rozgraniczających – wg stanu istniejącego;
 - jezdnia jednoprzestrzenna;
 - szerokość jezdni – nie mniej niż 7,0 m o dwóch pasach ruchu, po jednym w każdym kierunku;
 - b) warunki zagospodarowania –
 - dopuszczalne sytuowanie chodników bezpośrednio przy jezdniach;
 - minimalna szerokość chodnika 2,0 m;
 - lokalizacja ciągów infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
 - realizacja oświetlenia ulicznego;
 - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych:
 - bezpośrednia w zakresie wskazanej na rysunku planu drogi klasy lokalnej, kategorii gminnej (ulica Lutosławskiego) oznaczonej na planie symbolem KDL/g 1;
 - bezpośrednia dla wszystkich działek i terenów w oparciu o istniejące wjazdy i zjazdy;
 - bezpośrednia dla wszystkich działek i terenów w oparciu o nowe wjazdy i zjazdy w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - d) ochrona wartości przyrodniczych – szczegółowe projektowanie winno uwzględniać istniejące zadrzewienia z ich maksymalną ochroną;
- 2) teren dróg publicznych, klasy lokalnej, kategorii gminnej stanowiącej lokalny cel publiczny, oznaczony symbolem KDL/g;
 - a) parametry techniczne – ul. KDL/g 1 – istniejąca ulica Lutosławskiego
 - łączna szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających - 20,0 m;
 - jezdnia jednoprzestrzenna;
 - szerokość jezdni – 6,0 m o dwóch pasach ruchu, po jednym w każdym kierunku;
 - b) parametry techniczne – ul. KDL/g 2 – istniejąca ulica Prokofiewa

- łączna szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających - 10,0 m;
 - jezdnia jednoprzestrzenna;
 - szerokość jezdni – 5,0 m o dwóch pasach ruchu, po jednym w każdym kierunku;
- c) parametry techniczne – ul. KDL/g 3 – droga projektowana
- łączna szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających - 12,0 m (fragmentarycznie 10,0 m);
 - jezdnia jednoprzestrzenna;
 - szerokość jezdni – nie mniej niż 5,5 m o dwóch pasach ruchu, po jednym w każdym kierunku;
- d) warunki zagospodarowania –
- dopuszczalne sytuowanie chodników bezpośrednio przy jezdniach;
 - minimalna szerokość chodnika 1,5 m;
 - lokalizacja ciągów infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
 - realizacja oświetlenia ulicznego;
- e) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia, dla wszystkich działek i terenów;
- f) ochrona wartości przyrodniczych – szczegółowe projektowanie winno uwzględniać istniejące zadrzewienia z ich maksymalną ochroną;
- 3) teren dróg publicznych, klasy dojazdowej, kategorii gminnej stanowiącej cel publiczny, oznaczony symbolem KDD/g;
- a) parametry techniczne – ul. KDD/g 1 – istniejąca ulica Rodzina;
- łączna szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających - 9,0 m;
 - jezdnia jednoprzestrzenna;
 - szerokość jezdni – 6,0 m o dwóch pasach ruchu, po jednym w każdym kierunku;
- b) parametry techniczne – ul. KDD/g 2 – projektowana droga dojazdowa;
- łączna szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających - 12,0 m;
 - jezdnia jednoprzestrzenna;
 - szerokość jezdni – nie mniej niż 6,0 m o dwóch pasach ruchu, po jednym w każdym kierunku;
- c) warunki zagospodarowania –
- dopuszczalne sytuowanie chodników bezpośrednio przy jezdniach;
 - minimalna szerokość chodnika 1,5 m;
 - lokalizacja ciągów infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
 - realizacja oświetlenia ulicznego;
- d) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia, dla wszystkich działek i terenów;
- e) ochrona wartości przyrodniczych – szczegółowe projektowanie winno uwzględniać istniejące zadrzewienia z ich maksymalną ochroną;
- 4) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych symbolami KPJ/g i KPJ:
- a) parametry techniczne –
- łączna szerokość pasa ciągu pieszo - jezdni – zgodnie z rysunkiem planu;

- nie przewiduje się krawężników wydzielających jezdnię;
- b) warunki zagospodarowania –
- lokalizowanie ciągów infrastruktury technicznej w pasie ciągu pieszo-jezdnego;
 - realizacja nawierzchni jednoprzestrzennej, w tym także z nawierzchni rozbieralnej;
 - obowiązek zachowania narożnych ścież w celu lepszej widoczności;
 - ogólnodostępność ciągów;
- c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia, dla wszystkich działek i terenów;
- d) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPJ 4 przebiegający przez teren wydmy zostanie zrealizowany z zachowaniem istniejących rzędnych terenu bez naruszania jego naturalnego ukształtowania.
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy od ciągu KPJ na działce Nr ew. 781/3 wynosi od 3,0 do 5,0 m.
- 5) tereny komunikacji wewnętrznej, w formie ciągów pieszo – jezdnych oraz dojazdów prywatnych (istniejących), oznaczonych symbolami KDW:
- a) parametry techniczne –
- łączna szerokość pasa komunikacji wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
 - droga jednoprzestrzenna bez wydzielania jezdni krawężnikami;
- b) warunki zagospodarowania –
- lokalizowanie ciągów infrastruktury technicznej w pasie komunikacji wewnętrznej;
 - realizacja nawierzchni jednoprzestrzennej, w tym także z naw. rozbieralnej;
 - obowiązek zachowania narożnych ścież w celu lepszej widoczności;
- 6) W celu zapewnienia oraz poprawienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo - jezdnych lub innych dojazdów prywatnych, oznaczonych na planie literami KW lub nie określonych na rysunku planu, 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 3 metry. Bramy i furtki należy lokalizować w odległości minimum 2,5 m od tych ciągów i dojazdów, jako cofnięte w głąb działki.
- 7) W obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, ustala się:
- obowiązek zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych infrastruktury technicznej;
 - dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych;
 - zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych;
 - ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnie dla pieszych muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych.
- 8) Na terenach układu komunikacyjnego wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
- 9) Plan nie dopuszcza na terenach układu komunikacyjnego lokalizacji zabudowy tymczasowej.
- 10) Nakazuje się realizację miejsc parkingowych w obr. własnych działek wg następujących ustaleń:

- dla handlu, gastronomii i usług 20-25 stanowisk na 1000 m² powierzchni handlowej, gastronomicznej lub usługowej, ale minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni. W bilansie nie wlicza się powierzchni komunikacji wewnętrznej, sanitariatów, pomieszczeń socjalnych;
- dla terenów zabudowy jednorodzinnej – dwa stanowiska na każdej działce (w tym garaże);

Rozdział 8.

OPLATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 38. Ustalenie dotyczące naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości:

- 10% - dla terenów oznaczonych symbolami planistycznymi MN 2, MN 4, MN 2/Z, MN 2/U i MN 2/S;
- 0% - dla terenów oznaczonych symbolami planistycznymi: U 1, KDZ/w, KDL/g 1, KDL/g 2, KDL/g 3, KDD/g 1, KDD/g 2, KPJ/g, KPJ i KDW;
- 0% - dla innych terenów przeznaczanych na cel publiczny.

Rozdział 9.

PRZEPISY KOLCOWE

§ 39. Ustalenia dotyczące dotychczas obowiązujących planów zagospodarowania

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części Gminy Stare Babice w zakresie wsi Kludyn, zatwierdzonego uchwałą nr XI/65/03 Rady Gminy Stare Babice z dn.30 października 2003 r. /Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 305 z dn. 9 grudnia 2003 r. poz. 8139/.

§ 40. Ustalenia prawne dotyczące wprowadzenia uchwały

- 1) Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.
- 2) Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz ogłoszenia w lokalnej prasie o jej podjęciu.
- 3) Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Kuncewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/415/10
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 4 listopada 2010 r.
[Zalacznik1.jpg](#)

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/415/10

Rady Gminy Stare Babice

z dnia 4 listopada 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

Wykaz uwag nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/415/10

Rady Gminy Stare Babice

z dnia 4 listopada 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Kludyn inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych