

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu rekreacyjnego we wsi Blizne Łaszczyńskiego**

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 z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), a także w związku z uchwałą nr XXIV/249/2025 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacyjnego we wsi Blizne Łaszczyńskiego, 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 terenu rekreacyjnego we wsi Blizne Łaszczyńskiego, 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) część graficzna planu, sporządzona w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1, zwana w dalszej części uchwały „rysunkiem planu”;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 z wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej;
- 4) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami, określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb i lakierów 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;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym,

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 5) 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 10%.

Rozdział 2. – Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym: **US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu 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).

§ 8. 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 wyznaczony teren US-ZP jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)”;
- 2) 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. 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.

§ 12. 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: 1000 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°.

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

- 1) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez teren drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu – ul. Wysoka;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie, na której sytuowana jest inwestycja, według minimalnego wskaźnika określonego na 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 6) 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.

§ 14. 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 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 z indywidualnych ujęć wody;
 - 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) 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

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **US-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi gastronomii, kultury i rozrywki oraz obiekty użyteczności publicznej;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację obiektów użyteczności publicznej rozumianych jako inwestycje celu publicznego oraz usługowych, rozumianych jako usługi gastronomii, kultury i rozrywki;
- 2) ustala się budowle usług sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się budynki gospodarcze jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane;
- 4) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 1 m i nie większa niż 10 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: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 7,5 m, w tym: dla budynków gospodarczych: 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.

Rozdział 4. - Przepisy końcowe

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

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