

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Stare Babice,
 obręb Blizne Łaszczyńskiego – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz na podstawie uchwały nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice, Uchwały Nr XIV/136/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie łącznego wykonania Uchwał Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. oraz Nr XXXVIII/397/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 lutego 2018 r. oraz uchwały Nr LX/659/2023 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 czerwca 2023 r., Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego – etap II zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienionego Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. i Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają współrzędne wierzchołków X i Y:

X	Y
5788990,17	7492337,50
5789105,67	7492370,03
5789143,94	7492380,81
5789155,56	7492384,08
5789221,16	7492402,56
5789354,77	7492440,19
5789366,32	7492443,45
5789485,05	7492476,88
5789598,03	7492508,70
5789586,20	7492607,56
5789584,43	7492621,04
5789583,90	7492625,06
5789583,30	7492630,08
5789583,30	7492630,08
5789479,28	7492600,79
5789382,52	7492573,53
5789285,57	7492546,23
5789188,40	7492518,86
5789129,68	7492502,32
5789093,09	7492492,02
5788976,28	7492459,12
5788858,92	7492426,07
5788819,73	7492415,04

5788719,87	7492386,91
5788719,87	7492386,91
5788720,40	7492381,86
5788723,09	7492356,06
5788725,33	7492334,62
5788729,19	7492297,67
5788727,40	7492263,50
5788723,61	7492188,54
5788721,86	7492136,32
5788721,95	7492078,25
5788729,03	7492080,23
5788787,62	7492096,60
5788852,21	7492114,65
5788917,31	7492132,84
5788960,71	7492144,97
5788945,03	7492198,62
5788931,69	7492246,67
5788915,51	7492302,97
5788911,92	7492315,46
5788923,47	7492318,72

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny poziomej, określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować nadziemne części budynku;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni głównie zimozielonej, o zwartej strukturze, kształtowane w formie trzech pasów, piętrowo (zieleń niska, średnia i wysoka).

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U;
- 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 4) rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:
 - a) granicę administracyjną gminy,
 - b) rów melioracyjny na terenie o innym przeznaczeniu.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu wymiarów w jakich wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów i schodów zewnętrznych;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów oraz ustaleń określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości i liczby kondygnacji oraz kolorystyki elewacji budynków i dachów, w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 5) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie brązu, zieleni, szarości i beżu, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 7) zasady stosowania kolorystyki elewacji budynków dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 8) kolorystykę dachów stromych: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

- 4) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla terenów wskazanych w pkt 3 oraz wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na pozostałych terenach, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, w szczególności w zakresie oddziaływania istniejących dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie prac związanych z zagospodarowaniem rowu melioracyjnego na terenie o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na obszarze objętym planem takie obiekty nie występują.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Nie ustala się 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.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1. Nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla scalania i podziału nieruchomości, przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U - 2000 m²,
 - b) dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U - 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 60° do 120°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w granicach zasięgu powierzchni ograniczających Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie oraz lotniska Warszawa Babice, nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym także sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska i przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 3) w strefie ograniczonej zabudowy dla lotniczych urządzeń nakaz zachowania środków ochrony przed zakłóceniami w ich działaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

- 2) dopuszczenie lokalizacji usług, wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 2,8;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 9) maksymalną wysokość budynków:
 - a) dla części terenu wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy - 14,0 m,
 - b) dla części terenu wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków o maksymalnej wysokości 16 m – 16,0 m,
 - c) dla części terenu wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków o maksymalnej wysokości 19 m – 19,0 m;
- 10) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 12) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, o minimalnej szerokości 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem pkt 13;
- 13) w pasie zieleni izolacyjnej zakaz lokalizacji budynków;
- 14) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 1 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 60m² powierzchni użytkowej mieszkań, wliczając w to miejsca do parkowania w kondygnacji podziemnej,
 - b) 3 miejsc do parkowania na lokal usługowy;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 2KDD, 3KDD.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług - w tym usług oświaty, przedszkola, wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług publicznych;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 2,9;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 10) maksymalną wysokość budynków:
 - a) dla części terenu wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy - 14,0 m,
 - b) dla części terenu wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków o maksymalnej wysokości 16 m – 16,0 m,
 - c) dla części terenu wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków

- o maksymalnej wysokości 19 m – 19,0 m;
- 11) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
 - 13) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, o minimalnej szerokości 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem pkt 14;
 - 14) w pasie zieleni izolacyjnej zakaz lokalizacji budynków;
 - 15) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 1 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 60m² powierzchni użytkowej mieszkań, wliczając w to miejsca do parkowania w kondygnacji podziemnej,
 - b) 3 miejsc do parkowania na lokal usługowy,
 - c) 10 miejsc do parkowania na obiekt przedszkolny, z dopuszczeniem lokalizacji i bilansowania miejsc do parkowania dla usług oświaty, przedszkola w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
 - 16) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL, 2KDL oraz terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 3KDD.

§ 13. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług publicznych;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%,
- 8) maksymalną wysokość budynków – 14,0 m;
- 9) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 11° do 42° lub dachy płaskie;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, wliczając w to miejsca do parkowania w kondygnacjach podziemnych, co najmniej:
 - a) 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. b, c, d, e i f,
 - b) 3 miejsc do parkowania na obiekt handlowy, lokal usługowy,
 - c) 30 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich w lokalach gastronomicznych,
 - d) 5 miejsc do parkowania na obiekt przedszkolny i 10 na obiekt szkolny,
 - e) 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych,
 - f) 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług zdrowia, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na gabinet;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL oraz z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD.

§ 14. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, jednego mieszkania w budynku usługowym, które mogą stanowić nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 14,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży – 6,0 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 11° do 42°;
 - b) budynków usługowych, garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 11° do 42° lub dachy płaskie;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach lub budynkach garażowo-gospodarczych oraz kondygnacjach podziemnych, co najmniej:
 - a) 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f i g,
 - c) 3 miejsc do parkowania na obiekt handlowy, lokal usługowy,
 - d) 30 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich w lokalach gastronomicznych,
 - e) 5 miejsc do parkowania na obiekt przedszkolny i 10 na obiekt szkolny,
 - f) 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych,
 - g) 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług zdrowia, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na gabinet;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL - ul. Batalionów Chłopskich oraz z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 15. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 1,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

- 8) maksymalną wysokość budynków usługowych – 14,0 m,
- 9) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży – 6,0 m;
- 10) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 11° do 42° lub dachy płaskie;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, co najmniej:
 - a) 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, wliczając w to miejsc do parkowania w kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, wliczając w to miejsca do parkowania w kondygnacji podziemnej;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL - ul. Batalionów Chłopskich oraz z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających
 - dla terenu 1KDL - zmienna od 17,0 m do 27,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 2KDL - od 6,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej,
 - e) nakaz realizacji szpaleru zieleni, w którym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania,
 - f) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń kolidujących z funkcją terenu;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12,0 m do 22,00, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg, w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w § 16, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez

istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej - 110 mm,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej - 200 mm,
 - c) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej - 75 mm,
 - d) dopuszczenie budowy podziemnych pompowni ścieków, tłoczni;
 - e) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie do zbiorników retencyjnych i innych odbiorników lub zagospodarowanie na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 9) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nN, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit.c,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i informatycznej dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych;
- 13) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%, z wyłączeniem terenów dróg dla których ustala się 0%.

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

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

UZASADNIENIE
do Uchwały nr .../ ... /2024
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 2024 r.

Wójt Gminy Stare Babice przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w gminie Stare Babice (zwanego dalej „planem”) na podstawie uchwały nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r.

Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/136/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie łącznego wykonania Uchwał Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. oraz Nr XXXVIII/397/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 lutego 2018 r. określono warunki dalszego procedowania ww. uchwał. Dopuszczono sporządzenie i uchwalenie planu w trzech częściach odrębnymi uchwałami.

Zgodnie z uchwałą Nr LX/659/2023 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 czerwca 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice, dopuszcza się sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice, w częściach zwanych „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego – Etap II”.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w prasie miejscowej i na stronie internetowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Stare Babice określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Wójt zawiadomił, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późniejszymi zmianami) Wójt wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ożarowie Mazowieckim.

Ze względu na uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, które wprowadzało nowe ustalenia dla przedmiotowego terenu Wójt ponownie ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w prasie miejscowej i na stronie internetowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Stare Babice określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponownie zawiadomił również o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono wstępny projekt planu, który ze względu na charakter inwestycji poddany został konsultacjom społecznym, w wyniku których wpłynęły sprzeczne ze sobą wnioski, w oparciu o które sporządzono projekt planu gotowy do przesłania do opinii i uzgodnień stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad ochrony i kształtowania ładu

przestrzennego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - ze względu na brak zewidencjonowanych zabytków, podlegających ochronie konserwatorskiej na przedmiotowym terenie, nie wystąpiła konieczność ustalenia zasad ich ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez stworzenie projektu uwzględniającego istniejące zagospodarowanie terenu; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko a także poprzez dodatkowe konsultacje społeczne, które umożliwiły złożenie uwag do wstępnie opracowanego projektu planu;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, – poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami

przepisów odrębnych.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i określania sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez przeprowadzenie analizy własnościowej terenów oraz uwzględnienie istniejących uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i prawnych. Sporządzona została również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, infrastruktury technicznej. Projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wyników powyższych analiz, wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych. Projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne, zlokalizowane w granicach i poza obszarem objętym planem.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Plan zgodny jest z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2, została podjęta przez Radę Gminy Stare Babice - Uchwała Nr XX/191/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Stare Babice.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 października 2020 r. do 13 listopada 2020 r. W dniu 21 października 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 listopada 2020 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stare Babice wpłynęły 43 pisma zawierające uwagi, które zostały częściowo uwzględnione przez Wójta Gminy Stare Babice.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnionych uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 stycznia 2021 r. do 08 lutego 2021 r. W dniu 28 stycznia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 lutego 2021 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stare Babice wpłynęło 31 pism zawierające uwagi, które zostały częściowo uwzględnione przez Wójta Gminy Stare Babice.

Z uwagi na uwarunkowania prawne i przestrzenne, Rada Gminy Stare Babice, dnia 29 czerwca 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LX/659/2023 zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice, w której dopuszcza się sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice, w częściach zwanych „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego – Etap I”.

W związku z powyższym projekt planu został przekazany do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zmniejszonym zakresie.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2024 r. do 15 lutego 2024 r. W dniu 05 lutego 2024 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 lutego 2024 r.