

UCHWAŁA Nr XVII/163/16
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 21 kwietnia 2016r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Stare Babice „Sienkiewicza - Zielona”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) uchwala co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Stare Babice, ul. Gen. Thomme – kwartał zawarty między ul. Sienkiewicza, ul. Izabelińską, ul. Zieloną i ul. Pohulanka** - obszaru oznaczonego czarną przerywaną linią i literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,A na mapie w skali 1: 4000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 zamykają się w następujący sposób – *od punktu A (pd. narożnik dz. nr ew. 88/7), biegnie do punktu B (pd. narożnik dz. nr ew. 64/7 – pas drogowy ul. Izabelińskiej), skręca na pd.-zach. do punktu C (zach. narożnik dz. nr ew. 285/1 – pas drogowy ul. Sienkiewicza) skręca na pd. wsch. biegnie pd. granicą dz. 285/1 do punktu D (przecięcie się przedłużenia wsch.. granicą dz. nr ew. 284 z pd. granicą dz. 285/1), skręca na pn.-wsch. i pokrywa się z wsch. granicą wsi Stare Babice, dochodzi do punktu E (pn.-wsch. narożnik dz. nr ew. 284), skręca na wsch. do punktu F (pd.-wsch. narożnik dz. nr ew. 133), skręca na północ do punktu G (położonego na wsch. granicy dz. 132/5 w odległości 66 m od punktu G), skręca na zach. do pkt H (położonego na zach. granicy dz. nr ew. 128 w odległości 68 m. od jej zach. narożnika. Z punktu H skręca na pn.-zach. do punktu I (pd. narożnik dz. nr ew. 112/1), biegnie do punktu J (zach. narożnik dz. nr ew. 112/2), skręca na pd.-zach. do punktu K (zach. narożnik dz. nr ew. 112/27), następnie skręca do punktu L (pd.-wsch. narożnik dz. nr ew. 30), skręca na zach. biegnąc pn. granicą dz. nr ew. 59/2, 59/1 i 60, dochodzi do punktu M (pn.-zach. narożnik dz. nr ew. 60), biegnie do punktu N (pn.-wsch. narożnik dz. nr ew. 70/7), skręca na pd.-zach. do punktu O (przecięcie się przedłużenia w linii prostej pd.-wsch. granicy dz. 81/2 z zach. granicy dz. nr ew. 64/4), dalej biegnie do punktu P (pd. narożnik dz. 83/1), następnie biegnie zach. granicą dz. nr ew. 64/3, 64/6 i 64/7 dochodząc do punktu pocztkowego A.*

§ 2. Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy Stare Babice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Henryk Kuncewicz

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice „Sienkiewicza - Zielona”

Dla tego terenu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 roku i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2011 roku poz. 4944, zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn - Uchwała Nr V/33/11 z dnia 7 kwietnia 2011r. i opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 76, poz. 2443 z dnia 12 maja 2011r., oraz Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części Gminy Stare Babice - UCHWAŁA NR X/60/O3 Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 281 z dnia 6 listopada 2003 r. poz. 7450.

Na obszarze przystąpienia występują następujące planistyczne funkcje terenu:

- MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN1/U2-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- U2- tereny usług,
- MR- tereny zabudowy zagrodowej,
- R- tereny rolnicze.

Charakterystyka terenu:

Powierzchnia terenu wynosi 118,2 ha.

Okolo 73,3 ha na obszarze przystąpienia to grunty rolne o klasach od R II do R VI. W części zachodniej występują najlepsze gleby, w części wschodniej znacznie gorsze i obecnie już odłogowane. Są to tereny zmeliorowane- zdrenowane. Wody opadowe trafiają do rowu Z-8 i Z – 8/5.

Przebiegają tu 2 linie elektroenergetyczne: o napięciu 400 kV i strefie oddziaływania szerokości 2x40m oraz o napięciu 220 kV i strefie oddziaływania szerokości 2x25m a także ropociąg Pern ze strefą bezpieczeństwa o łącznej szerokości 24.

Teren stanowi własność osób fizycznych.

Podjęcie tej uchwały poprzedzone było wykonaniem szczegółowej „ANALIZY DOTYCZĄCEJ ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO CZĘŚCI WSI STARE BABICE „SIENKIEWICZA - ZIELONA” ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE ”

Analiza ta nosi znak Ldz. RPP.6721.18.2016 z dnia 21 marca 2016r.

W analizie nazwano ten teren „część wsi Stare Babice Sienkiewicza-Zielona”

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 14 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Podjęcie prac planistycznych ma na celu zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice. Plan miejscowy będzie uwzględniać szeroko pojęte potrzeby mieszkańców oraz rozwoju gminy.

Obszar planu jest zewsząd otoczony terenami zabudowywanymi lub zabudowanymi od dawna, prawie zaniechano na nim upraw z powodu nieopłacalności. Właściciele jednomyślnie od lat zabiegają o przeznaczenie go pod zabudowę.

Proces przygotowania do podjęcia niniejszej uchwały był bardzo uspołeczniony, odbywały się zebrania z właścicielami gruntów w celu wspólnego wypracowania jak najlepszych metod przyszłej realizacji planu. Przed sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do planu miejscowego

dostawcy mediów: energii elektrycznej, gazu ziemnego oraz wody i odbioru ścieków wypowiedzieli się pozytywnie o możliwości rozbudowy sieci uzbrojenia terenu należących do ich właściwości. Ustalono także wstępnie warunki odprowadzenia wód opadowych z zarządcą urządzeń melioracyjnych.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na obszarze uzasadnia się koniecznością spełnienia obowiązku wynikającego z art. 10 ust. 3 w związku z ust. 2 pkt 8 ustawy. Ponieważ w Studium określono w tym miejscu obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości dlatego istnieje **obowiązek** przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na tym obszarze.

Niezależnie od tego, że istnieje obowiązek przystąpienia do sporządzania planu miejscowego, zostaną także uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, oraz walory ekonomiczne przestrzeni gdyż:

- w odległości około kilometra lub krótszej od obszaru planu znajdują się liczne usługi i obiekty użyteczności publicznej takie jak: placówki handlowe, gastronomiczne, dwie przychodnie zdrowia, Urząd Gminy, Komenda Policji, kościół parafialny, park wypoczynkowy, place zabaw, leśne tereny spacerowe, Szkoła Podstawowa. Usługi te są w znacznej mierze w zasięgu dojścia pieszo, co wpłynie na zmniejszenie potrzeb transportowych,
- w ulicy Sienkiewicza, Rynek i Warszawskiej przebiegają trasy kilku linii autobusowych publicznych do Warszawy , dlatego transport zbiorowy może służyć jako równoważny środek transportu do transportu samochodami osobowymi,
- w tych ulicach oraz w ulicach osiedlowych znajdują się lub są w fazie planowania chodniki i ścieżki rowerowe, zostaną do nich doprowadzone ścieżki pieszo-rowerowe z obszaru planu, aby umożliwić przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, obszar planu znajduje się wewnątrz miejscowości Stare Babice, ze wszystkich stron otoczony jest zwartą zabudową, wyznaczenie terenów zabudowy jednorodzinnej stanowić będzie **uzupełnienie istniejącej zabudowy**.

Przeważające przeznaczenie to będzie mieszkaniowe jednorodzinne wystąpią także usługi. Funkcje usługowe mają być uzupełniającymi - wszędzie tam gdzie tereny nie nadają się pod zabudowę jednorodzinna np. z powodu bliskości przesyłowych linii elektroenergetycznych 220 kV, 400 kV lub ropociągu naftowego PERN.

Podstawowym zadaniem przedmiotowego planu jest umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej towarzyszącej zabudowie jednorodzinnej zgodnie ze składanymi wnioskami o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona analiza, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykazała, że w celu umożliwienia rozwoju wyżej wymienionych funkcji niezbędne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a więc podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Henryk Kuncewicz

Załącznik graficzny
do Uchwały Nr XVII/163/16
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 21 kwietnia 2016 r.



Legenda:
- granice obszaru objętego planem miejscowym
Skala 1:4000
0 10 50 100m 200m 300m