

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
usługowych w gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm), Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenów usługowych w gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego** 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:

- 1) od zachodu: wschodnia granica pasa drogowego drogi ekspresowej nr S8,
- 2) od północy: południowa granica pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 580 - ulicy Warszawskiej,
- 3) od wschodu i południa: granica administracyjna gminy Stare Babice.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 4) część graficzna zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 5) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 6) 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.

§ 2. Ileć 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 określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 4) **dominancie architektonicznej** - należy przez to rozumieć budynek lub część budynku, wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy lub zagospodarowania terenu formą architektury i wysokością zabudowy na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 5) **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, z zastrzeżeniem pkt.6;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków wysokich** – 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 budynki wielorodzinne o wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych planu;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) **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.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/UC, 2U/UC;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U;
- 6) teren zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem: U/P;
- 7) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
 - c) teren obiektów obsługi drogi publicznej ekspresowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDS(IT),
 - d) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 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, z wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonej w linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) na terenie MW/U dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy wykuszy wyłącznie od 2 kondygnacji nadziemnej;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów oraz ustaleń określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości i liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 6) 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;
- 7) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie brązu, zielenie, szarości i beżu, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 8) zasady stosowania kolorystyki elewacji budynków dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 9) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 10) kolorystykę dachów stromych: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów,
- 11) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz działek powstałych w wyniku realizacji ustaleń planu.

§ 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:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN – kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U kwalifikowany jest jako teren 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.

§ 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 terenu MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 650 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²,

b) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:

- dla zabudowy wolnostojącej z usługami lub bez – 800 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej z usługami lub bez – 500 m²,
- dla zabudowy usługowej - 800 m²,

c) dla terenu MW/U - 2000 m²,

d) dla terenów 1U/UC, 3U, 4U - 1500 m²,

e) dla terenów 1U, 2U - 900 m²,

f) U/P – 2000m²;

g) dla terenu 2U/UC – 3000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

a) dla terenu MN:

- dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – 13 m,

b) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:

- dla zabudowy wolnostojącej z usługami lub bez – 18 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej z usługami lub bez – 18 m²,
- dla zabudowy usługowej - 18 m²,

c) dla terenów MW/U, 1U/UC, 2U/UC, 1U, 2U, 3U, 4U, U/P: 20 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) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; które mogą stanowić nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 35%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,25 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 42°,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 42° lub dachy płaskie;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 650 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:

- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach lub budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f i g,
 - c) 3 stanowisk postojowych na obiekt handlowy, lokal usługowy,
 - d) 30 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumenckich w lokalach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk postojowych na obiekt przedszkolny i 10 na obiekt szkolny,
 - f) 15 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych,
 - g) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług zdrowia, ale nie mniej niż 2 stanowiska na gabinet;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 4KDD – ul. św. Mikołaja.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację wolnostojących budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 5) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 45%;
- 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 – 40%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 42°,
 - b) budynków usługowych, garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 42° lub dachy płaskie;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenie 1MN/U:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 500 m²,

- b) na terenach 2MN/U, 3MN/U:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 650 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 800 m²;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach lub budynkach garażowo-gospodarczych, co najmniej:
 - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f i g,
 - c) 3 stanowisk postojowych na obiekt handlowy, lokal usługowy,
 - d) 30 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumenckich w lokalach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk postojowych na obiekt przedszkolny i 10 na obiekt szkolny,
 - f) 15 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych,
 - g) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług zdrowia, ale nie mniej niż 2 miejsca na gabinet;
- 13) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1MN/U - z terenu drogi wojewódzkiej nr 580 – ulicy Warszawskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dla terenów 2MN/U, 3MN/U - z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD – ul. Gościnnej, 3KDD i 4KDD – ul. św. Mikołaja oraz terenów dróg publicznych klasy lokalnej 2KDL – ul. Batalionów Chłopskich i 4KDL- ul. Gościnnej.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług, w tym usług publicznych, w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 4,8;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 10) maksymalną wysokość budynków lub ich części:
 - a) dla części terenu wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy do nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków wysokich - 15,0 m,
 - b) dla części terenu wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków wysokich - 21,0 m z zastrzeżeniem lit.c,
 - c) dopuszczenie realizacji dominant architektonicznych o maksymalnej wysokości 24,0 m na maksymalnie 35% wyznaczonej powierzchni zabudowy;
- 11) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:

- a) 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w kondygnacji podziemnej,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, wliczając w to stanowiska postojowe w kondygnacji podziemnej, z dopuszczeniem lokalizacji stanowisk postojowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - c) 1 stanowisko do parkowania rowerów na 10 stanowisk postojowych.
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL - ul. Batalionów Chłopskich oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD – ul. Gościnniej i 2KDD.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/UC**, **2U/UC** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszczenie zabudowy w strefie zjazdu publicznego w formie bezkolizyjnego połączenia dwupoziomowego, wyznaczonego na rysunku planu, wyłącznie po wybudowaniu połączenia w formie tunelu;
- 5) dopuszczenie garaży wielopiętrowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenów 1U/UC - 70%,
 - b) dla terenu 2U/UC – 65%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 1U/UC - od 0,01 do 4,5,
 - b) dla terenu 2U/UC - od 0,01 do 3,5;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1U/UC – 10%,
 - b) dla terenów 2U/UC - 20%;
- 10) maksymalną wysokość budynków:
 - a) 16,0 m, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dopuszczenie realizacji dominant architektonicznych o maksymalnej wysokości 36,0 m na maksymalnie 5% sumarycznej powierzchni zabudowy ustalonej w planie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/UC, 2U/UC;
- 11) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 42°;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, wliczając w to stanowiska postojowe w kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit b i c,
 - b) 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych na terenie 1U/UC, wliczając w to stanowiska postojowe w kondygnacji podziemnej;

- c) 30 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych na terenie 2U/UC, wliczając w to stanowiska postojowe w kondygnacji podziemnej;
- 13) obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu 1U/UC:
- podstawową obsługę komunikacyjną z ulicy Warszawskiej poprzez zjazd publiczny, realizowany w strefie zjazdu publicznego, zgodnie z rysunkiem planu, jako bezkolizyjne połączenie dwupoziomowe w formie tunelu lub wiaduktu w połączeniu z drogą KDW,
 - uzupełniającą obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL, 3KDL, 4KDL i z terenu drogi wewnętrznej KDW,
- b) dla terenu 2U/UC - z terenów dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL, 3KDL oraz z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD – ul. Gościnnej i 2KDD.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 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 sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) 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;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 55%
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 2,2;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży – 6,0 m;
- 11) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 42°,
 - b) budynków usługowych, garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 42° lub dachy płaskie;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, wliczając w to stanowiska postojowe w kondygnacjach podziemnych co najmniej:
 - a) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f i g,
 - c) 3 stanowisk postojowych na obiekt handlowy, lokal usługowy,

- d) 30 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumenckich w lokalach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk postojowych na obiekt przedszkolny i 10 na obiekt szkolny,
 - f) 15 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych,
 - g) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług zdrowia, ale nie mniej niż 2 stanowisk na gabinet;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy lokalnej 4KDL - ul. Gościnniej.

§ 16. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U i 4U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 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 zbiorników retencyjnych;
- 6) na terenie 3U 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;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 55%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 4U – 2,75,
 - b) dla terenu 3U – 2,2;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 4U - 30%,
 - b) dla terenu 3U – 20%;
- 10) maksymalną wysokość budynków usługowych:
 - a) dla terenu 4U – 14,0 m,
 - b) dla terenu 3U – 12,0 m;
- 11) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży – 6,0 m;
- 12) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 42°,
 - b) budynków usługowych, garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 42° lub dachy płaskie;
- 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, co najmniej:
 - a) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, wliczając w to stanowiska postojowe w kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, wliczając w to stanowiska postojowe w kondygnacji podziemnej,

- 14) obsługę komunikacyjną z terenu publicznej drogi klasy lokalnej 2KDL - ul. Batalionów Chłopskich i terenu publicznej drogi klasy dojazdowej 2KDD.

§ 17. Dla terenu zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolami **UIP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 55%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,65;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych, obiektów produkcyjnych i magazynowych – 14,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 10) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych – 42°;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - b) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 12) obsługę komunikacyjną: z terenów dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL, 2KDL - ul. Batalionów Chłopskich oraz z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD.

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

- 1) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 1KDL – zmienna od 3,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 2KDL - fragmentu drogi objętego planem – zmienna od 6,5 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 3KDL – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 4KDL - 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych, z dopuszczeniem ich lokalizacji na terenie 2KDL – ul. Batalionów Chłopskich, 3KDL, 4KDL – ul. Gościnniej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej,
 - e) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń kolidujących z

funkcją terenu;

- 4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 1KDD - 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 2KDD - 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 3KDD - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 4KDD - 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej,
 - f) nakaz realizacji szpaleru zieleni o minimalnej szerokości 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, jako jednorzędowego nasadzenia drzew lub krzewów o zwartej strukturze, o wysokości powyżej 50 cm jednak nie wyższych niż 4,0 m, z dopuszczeniem realizacji dojazdów, o ile nie koliduje ona z realizacją sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenu obiektów obsługi drogi publicznej ekspresowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDS-(IT):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 6,5 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zbiornika retencyjnego,
 - c) zakaz lokalizacji budynków,
 - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, kolidujących z funkcją terenu.
- 6) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej.

§ 19. 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 ust. 1, 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;
- 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 na 200 mm,
 - c) dopuszczenie budowy podziemnych pompowni ścieków, tłoczni;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zbiorników retencyjnych, rowów melioracyjnych i innych odbiorników lub zagospodarowanie na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 9) 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 mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i informatycznej dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych;
- 12) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 21. 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%.

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

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

UZASADNIENIE
do Uchwały nr / ... /2020
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 2020 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.

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 2020 r. poz. 293 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 2020 r. poz. 283 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, określenie zasad zagospodarowania terenów, a także wyznaczenie podziału funkcjonalnego m.in. cofnięcie elewacji, zróżnicowanie wysokości zabudowy oraz wskazanie zasad lokalizacji dominant dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych, a także dostosowanie wskaźników zagospodarowania dla terenów sąsiednich uwzględniając przy tym ustalenia Studium;
- 2) 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, w projekcie dopuszczono lokalizację zbiorników retencyjnych, które przyczynią się prawidłowego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na tym terenie, dopuszczono realizację zieleni urządzonych oraz wskazano szpaler zieleni w ul. Gościnnej;

- 3) 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;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wskazanie parametrów powierzchni biologicznie czynnych, dostosowanie szerokości pasów drogowych dróg publicznych oraz wskazanie strefy lokalizacji głównego zjazdu na tereny wielkopowierzchniowe, analiza powyższych zagadnień zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez stworzenie projektu uwzględniającego istniejące zagospodarowanie terenu; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu;
- 6) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w 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;
- 9) 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;
- 10) 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 w 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;
- 11) 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;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, – poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie 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 walorów jej ekonomicznych. Projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania posiada dostęp do dróg publicznych, obsługa komunikacyjna projektowanych terenów realizowana będzie także poprzez istniejące i projektowane drogi, które wypracowane zostaną w procedurze opinii i uzgodnień zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu kołowego, pieszego i rowerowego oraz komunikacji publicznej.

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

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.

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. odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 listopada 2020 r.