

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 z późn. zm.) 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:

- 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. 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 mieszkalne wielorodzinne o wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych planu;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/UC, 2U/UC;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;
- 5) teren zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem: U/P;
- 6) 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 wyznaczonych 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 oraz kolorystyki elewacji budynków i dachów, 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) 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,
 - b) 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, 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 terenu 1MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 800 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m²,
- dla zabudowy usługowej – 800 m²,

b) dla terenów 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 650 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m²,
- dla zabudowy usługowej - 800 m²,

c) dla terenów MW/U, UP, 2U/UC - 2000 m²,

d) dla terenów 1U/UC, 5U, 6U - 1000 m²,

e) dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U - 900 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

a) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 18 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 13 m²,
- dla zabudowy usługowej - 18 m²,

b) dla terenów MW/U, 1U/UC, 2U/UC, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, U/P: 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i drogi wewnętrznej 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 jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/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 budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 45%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%,
 - dla zabudowy usługowej – 40%;
 - b) dla terenów 3MN/U, 5MN/U – 40%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – 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;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenie 1MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 800 m²,
 - b) na terenach 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 650 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 800 m²;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach lub budynkach garażowo-gospodarczych, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych 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;
- 11) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1MN/U - z terenu drogi wojewódzkiej nr 580 – ulicy Warszawskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dla terenów 2MN/U, 4MN/U – z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 4KDD – ul. Św. Mikołaja,
 - c) dla terenu 3MN/U – z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz terenu drogi publicznej klasy lokalnej 4KDL – ul. Gościnniej,
 - d) dla terenu 5MN/U - z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD – ul. Gościnniej, oraz terenu drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL – ul. Batalionów Chłopskich.

§ 12. 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 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 3,7;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 10) maksymalną wysokość budynków lub ich części oraz obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym:
 - 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;
 - d) obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym - 12,0 m;
- 11) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1 stanowiska postojowego na 60m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wliczając w to stanowiska postojowe w kondygnacji podziemnej,
 - b) 12 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 stanowiska do parkowania rowerów na 10 stanowisk postojowych,
 - d) 2 stanowisk postojowych na 500m² obiektu budowlanego o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL - ul. Batalionów Chłopskich oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD – ul. Gościnniej i 2KDD.

§ 13. 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 lokalizacji garaży wielopoziomowych;
- 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 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - 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 oraz obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym:
 - a) 4 kondygnacje nadziemne lub 16,0 m dla budynków usługowych;
 - b) 16,0 m, dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym oraz garaży wielopoziomowych;
 - c) 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenu 1U/UC – 1000 m²,
 - b) dla terenu 2U/UC – 2000 m²;

13) 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,
- d) 2 stanowisk postojowych na 500m² obiektu budowlanego o charakterze sportowo-rekreacyjnym;

14) 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 wewnętrzną 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. Gościnniej i 2KDD.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** 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 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 działki budowlanej: 60%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 2,4;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1U, 2U, 5U - 20%,
 - b) dla terenów 3U, 4U - 40%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 12,0 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:
 - a) dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U – 900 m²,
 - b) dla terenu 5U – 1000 m²;
- 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:
 - a) dla terenu 1U z terenu drogi publicznej klasy lokalnej 4KDL - ul. Gościnnej,
 - b) dla terenu 2U z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD – ul. Gościnnej,
 - c) dla terenu 3U z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 4KDD – ul. Św. Mikołaja,
 - d) dla terenu 4U z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 4KDD – ul. Św. Mikołaja, oraz z terenu drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL – ul. Batalionów Chłopskich,
 - e) dla terenu 5U z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej – 2KDD oraz z terenu publicznej drogi klasy lokalnej 2KDL - ul. Batalionów Chłopskich.

§ 15. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji usług publicznych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 2,75,
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 10) maksymalną wysokość budynków usługowych i magazynowych – 14,0 m,
- 11) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży – 6,0 m;
- 12) geometrię dachów – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 11° do 42° lub dachy płaskie;

- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 14) 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. c,
 - b) 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, wliczając w to stanowiska postojowe w kondygnacji podziemnej,
 - c) 1 stanowiska na 10 zatrudnionych dla budynków magazynowych, jednak nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na budynek magazynowy;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL - ul. Batalionów Chłopskich oraz z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej 2KDD.

§ 16. 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - b) 1 stanowiska na 10 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, jednak nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na budynek magazynowy lub produkcyjny;
- 13) obsługę komunikacyjną: z terenów dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL, 2KDL - ul. Batalionów Chłopskich oraz z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD.

§ 17. 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 22,0 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 – zmienna od 12,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 3KDD – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 4KDD – zmienna od 7,0 m do 20,0 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 dojść, 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.

§ 18. 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 § 17, 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.

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

§ 20. 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%.

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

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

UZASADNIENIE
do Uchwały nr .../ ... /2021
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 2021 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 zjazdu publicznego w formie bezkolizyjnego połączenia dwupoziomowego na tereny planowanej zabudowy, 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 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 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.

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.

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. odbędzie się

dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 lutego 2021 r.