

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 3 obszarów usługowych położonych we wsiach: Koczargi Nowe i Zielonki - Parcela, w Gminie Stare Babice

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.), w związku z Uchwałą Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice oraz Uchwałą Nr XIV/136/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie łącznego wykonania Uchwał Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. oraz Nr XXXVIII/397/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 lutego 2018 r., Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 3 obszarów usługowych położonych we wsiach: Koczargi Nowe i Zielonki - Parcela, w Gminie Stare Babice, 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 obszarów objętych planem wyznaczają:

- 1) dla obszaru Nr 3 położonego w obrębie Zielonki – Parcela zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 99/2 i 99/5, (stanowi załącznik numer 1 do Uchwały).
- 2) dla obszaru Nr 5 położonego w obrębie Zielonki - Parcela w rejonie ulicy Zachodniej, (stanowi załącznik numer 1 do Uchwały):
 - a) od północy – północna granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 206/49 w części sąsiadującej z działką o numerze ewidencyjnym 377/7,
 - b) od wschodu – wschodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 206/49, 206/94,
 - c) od południa – północna granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 206/89, 206/91, 206/93, 206/96,
 - d) od zachodu – zachodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 206/88 do jej północno - zachodniego narożnika, następnie do południowo – zachodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 206/44 i dalej jej zachodnią granicą do jej północno - zachodniego narożnika, a następnie do południowo – zachodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 377/7.
- 3) dla obszaru Nr 6 położonego w obrębie Koczargi Nowe zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 147/2 i 147/4 (stanowi załącznik numer 2 do Uchwały).

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załączniki graficzne zwane dalej „rysunkiem planu” zatytułowane:
 - a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 3 obszarów usługowych w gminie Stare Babice. Obręb Zielonki - Parcela – załącznik nr 1;
 - b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 3 obszarów usługowych w gminie Stare Babice. Obręb Koczargi Nowe – załącznik nr 2;
4. Pozostałe załączniki stanowią:
 - 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3;
 - 2) 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 4.
 - 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 5.

§ 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 12°;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) **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 sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.US/U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.1U/P, 1.2U/P**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2.U**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.1R, 1.2R**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.1WS, 1.2WS**.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji oraz kolorystyki elewacji budynków w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 4) 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;
- 5) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości i beżu, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 6) zasady stosowania kolorystyki elewacji budynków dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 7) dla dachów stromych kolorystykę: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów;
- 8) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 10) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń §16.

§ 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 wyłącznie w zakresie:
 - a) zabudowy przemysłowej lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w szczególności w zakresie funkcjonowania obecnego zakładu przetwórstwa rolnego - spożywczego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.2 U/P,
 - b) obiektów sportowych, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - d) inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem: teren sportu i rekreacji, realizowany w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US/U kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych w zakresie oddziaływania istniejących dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie 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 województw ustala się:

- 1) dla terenów położonych w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) nakaz ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka warszawska (część centralna) poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 16 pkt. 6, 7 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych.

§ 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 1.US/U, 2.U – 1500 m²,
 - b) dla terenów 1.1U/P, 1.2U/P - 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych 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) z zastrzeżeniem pkt. 3, pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV relacji Mory – Podolszyce o szerokości równej 50,0 m (po 25,0 m na każdą stronę od osi linii), wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych oraz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizacja budynków innych niż wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających niebezpieczne pożarowo materiały, stacji paliw i stref, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 2) z zastrzeżeniem pkt. 3, pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości równej 10,0 m (po 5,0 m na każdą stronę od osi linii), wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m;
- 3) w przypadku likwidacji lub przebudowy na kablową istniejących sieci, przestają

obowiązywać wyznaczone dla nich pasy technologiczne;

- 4) pas techniczny rowu, wyznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - a) szerokość 3,0 m od granicy rowu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej.

§ 11. Dla terenu sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 2) lokalizację obiektów usługowych, hoteli, moteli, pensjonatów i internatów, obiektów szkoleniowych i konferencyjnych oraz obiektów z zakresu ochrony zdrowia, lecznictwa, oświaty, hotelarstwa i opieki społecznej niepublicznej, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, wyłącznie hoteli, moteli, pensjonatów, internatów i budynków przeznaczonych do stałego pobytu ludzi z zakresu opieki społecznej, lecznictwa, ochrony zdrowia;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży związanych z prowadzoną na terenie działalnością;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury rekreacyjnej;
- 7) dopuszczenie realizacji przekryć namiotowych oraz powłok pneumatycznych nad budowlami o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,4;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) zabudowy usługowej – 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 12) geometrię dachów budynków – płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 14) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na 5 korzystających z obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1 stanowiska postojowego na 3 miejsca noclegowe w budynku zamieszkania zbiorowego,
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi gminnej klasy lokalnej – ul. Zachodniej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 12. Dla terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1U/P** oraz **1.2U/P** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;

- 2) na terenie 1.1U/P dopuszczenie lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego – wyłącznie moteli i hoteli;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym w zakresie funkcjonowania obecnego zakładu przetwórstwa rolno – spożywczego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 6) dopuszczenie lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 7) nakaz zachowania istniejących rowów, wyznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem ich skanalizowania lub zmiany przebiegu z zachowaniem ciągłości i przepustowości oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,75;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej – 14,0 m;
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 16) geometrię dachów budynków – płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) 1 stanowiska na 10 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, jednak nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na budynek magazynowy lub produkcyjny,
 - c) 1 stanowiska postojowego na 3 miejsca noclegowe w budynku zamieszkania zbiorowego;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu drogi powiatowej, ulicy Południowej oraz ulicy Zachodniej zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 13. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych związanych z prowadzoną działalnością usługową;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 5) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 1,50;

- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) zabudowy usługowej i magazynowej – 12,0 m;
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 10) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
 - b) 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - c) 1 stanowiska na 10 zatrudnionych dla budynków magazynowych, jednak nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na budynek magazynowy;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenów dróg gminnych klasy dojazdowej – ulicy Bugaj, ulicy Wiosennej i ulicy Różanej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 14. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1R, 1.2R** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – grunty rolne;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji budowli służących działalności rolniczej.

§ 15. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1WS, 1.2WS**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania - rowy;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem, urządzeń wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów.

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

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu, 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 pkt. 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;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, do zbiorników retencyjnych lub do 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.

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

§ 18. 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%.

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

§ 20. 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. oraz Uchwały Nr XIV/136/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie łącznego wykonania Uchwał Nr XXXV/358/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 26 października 2017 r. oraz Nr XXXVIII/397/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 lutego 2018 r..

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) 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.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono wstępny projekt planu, który, ze względu na charakter inwestycji poddany został konsultacjom społecznym, w wyniku których wpłynęły 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 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, w projekcie pozostawiono jako otwarte rowy stanowiące element gminnego systemu odprowadzania wód. Na analizowanym obszarze występują grunty rolne klasy II i III, na które Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał zgodę na przeznaczenie wskazanych gruntów na cele nierolnicze – SZ.tr.602.273.2020 z dnia 29.12.2020 r.;
- 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, analiza wszystkich 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 z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 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.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów oraz uwzględnienie istniejących uwarunkowań własnościowych, 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 oraz własności analizowanych

obszarów. Uwzględniając powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. 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 drogi, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu kołowego, pieszego i rowerowego oraz komunikacji publicznej.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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.

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

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

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

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 lutego 2021 r. do 15 marca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Babice. W dniu 03 marca 2021 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 marca 2021 r.