UCHWAŁA NR XXXI/328/2021
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów – obszar II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) oraz Uchwały Nr XVII/159/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów oraz Uchwały Nr XIV/134/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r., zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza 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. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów – obszar II, zwany dalej „planem”, obejmujący obszary określone na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

2. Granice obszarów, o których mowa w ust. 1 zamykają się w następujący sposób:

1) od pd.-zach. narożnika dz. nr ew. 72 stanowiącej pas drogowy ul. Andersa biegnie południową granicą dz. nr ew. 72, na wysokości pd-wsch narożnika działki 15/4 skręca w kierunku północnym i biegnie po wschodnich granicach działek: 15/4, 15/2, 15/1, 15/3, następnie skręca na zachód i biegnie południową granicą działki 133 aż do zachodniej granicy działki 10/3 po czym skręca w kierunku południowym i biegnie zachodnią granicą działki i dochodzi do punktu początkowego;

2) od pd-wsch narożnika działki 71 w kierunku pn-wsch wzdłuż wschodniej granicy działki 71 i częściowo działki 70, następnie na wysokości pn-wsch narożnika działki 68/5 skręca w kierunku zachodnim i biegnie częściowo granicą działki 68/5 w kierunku wschodnim po czym skręca w kierunku południowym aż do południowej granicy działki 68/3, następnie skręca na zachód i biegnie południową granicą działki 68/3, następnie skręca w kierunku południowym i biegnie częściowo granicą działki 330/1 po czym skręca w kierunku zachodnim do granicy działki nr 66, po czym skręca na południe biegnąc częściowo granicą działki 66, następnie skręca na zachód i biegnie północną granica działki 193, następnie skręca na południe i biegnie zachodnimi granicami działek 193, 194, 195, 196, 197, 183, 184, 63/4, następnie dochodzi do południowej granicy działki nr 72 i biegnąc jej południową granicą w kierunku wschodnim, przechodzi przez działkę 139 w kierunku

północnej granicy działki nr ew. 140 i skręcając w kierunku północnym dochodzi do punktu początkowego.

3. Granica, której przebieg jest określony w ust. 2 wyznaczona jest na załącznikach graficznych niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;

3) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3;

5) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 4;

6) danych przestrzennych w formie dokumentu elektronicznego, stanowiącego załącznik nr 5.

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, 110kV;

5) granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

6) wymiarowania;

7) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

1) numer AZP stanowiska archeologicznego;

2) granice strefy ochrony urbanistycznej WOChK;

3) przebieg linii elektroenergetycznej z oznaczeniem napięcia.

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 20º;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:

   a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojść do budynków, tarasów oraz wykuszy,

b) budowli za wyjątkiem: parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i tablic reklamowych;

3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;

6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

7) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;

3) tereny dróg publicznych klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;

4) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

§ 7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;

2) stosowanie w pokryciu dachów 1 koloru spośród: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;

3) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym (za wyjątkiem budynków w zabudowie bliźniaczej) pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

Rozdział 3.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem:

1) MN1 wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej;

2) MU wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 11. Obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 12. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 56-65/13), w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. W obrębie planu nie wyznacza się, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalną powierzchnię działki dla terenów MN1, MU na 800 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MN1, MU na 18 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 65º do 90º.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 10 m, liczonej po 5 m w obie strony od rzutu poziomego osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

2. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości 38 m, liczonej po 19 m w obie strony od rzutu poziomego linii, wyznaczoną na rysunku planu.

3. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, o której mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz sytuowania:

1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi linii;

3) drzew.

4. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, o której mowa w ust. 2 obowiązuje zakaz sytuowania:

1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi linii;

3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

5. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1 i 2 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3 i 4.

§ 16. Obszar opracowania położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Chopina w Warszawie. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 17. Obszar opracowania położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Warszawa-Babice. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy L oznaczonych symbolem KDL.

§ 19. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką oznaczoną symbolem KDG1 (ul. Sikorskiego).

§ 20. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych, nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość na 6,0 m.

§ 21. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników, dla terenów MN1, MU:

1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni obiektów usługowych.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 23. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności w zakresie rozwiązań indywidualnych,

   b) minimalną średnicę sieci wodociągowej na 90 mm,

   c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

   a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności w zakresie rozwiązań indywidualnych,

   b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,

   c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej poszczególne miejscowości zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności w zakresie rozwiązań indywidualnych,

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla wnętrzowych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,

c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;

5) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o mocy nieprzekraczającej 100kW, wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;

7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 9.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 24. Dopuszcza się budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, (za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych),
- dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,

na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych i należy ją traktować jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu.

§ 25. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie odbudowy i rozbudowy istniejących budynków, z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się, dla budynków częściowo usytuowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszczenie odbudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, bez możliwości zbliżenia się do linii rozgraniczającej terenu.

§ 26. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, przeznaczonych pod powiększenie działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa

3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolno stojące;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

   a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego,

   b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,

   c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,

   d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

   e) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,

   f) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,

   g) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º;

5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

   a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

   b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

   c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º,

   d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;

6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. g - maksymalnie na 0,25,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- na 800 m^2 dla budynków wolno stojących,
- na 600 m^2 dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);

7) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 16, § 17.

2. Dla terenu MN1.2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

3. Dla terenu MN1.1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 ust. 1 oraz ust. 2.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolem MU1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :

a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu bliźniaczego (tzw. połówki bliźniaka),

b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,

c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

e) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,

f) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,

g) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki do 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60º;

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym.

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,3,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,07,

e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 70% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 70% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową usługową,

g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 40% dla działek z zabudową usługową,

h) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. j, maksymalnie na 0,25, dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługową,

i) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. j, maksymalnie na 0,5, dla zabudowy o funkcji usługowej,

j) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- na 800 m^2 dla budynków wolno stojących,
- na 600 m^2 dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);

5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 15 ust. 2, § 16, § 17.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny drogi publicznej klasy G;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,8 do 25,0 m;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 16, § 17.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL1, KDL2, KDL3 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L,

2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego w zakresie fragmentu objętego planem:

a) dla terenu KDL1 zmienną od 4,3 do 5,6 m,

b) dla terenu KDL2 na 5,0 m,

c) dla terenu KDL3 zmienną od 10,0 do 12,7 m;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 16, § 17.

2. Dla terenów KDL2 i KDL3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15, ust. 2.

3. Dla terenu KDL2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15, ust. 1.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,3 do 11,9 m;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 12, § 16, § 17.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 32. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dla terenu KDW1, do czasu zbudowania i oddania do użytkowania projektowanej drogi publicznej klasy KDL (usytuowanej w kierunku północnym od obszaru objętego planem), dotychczasowy sposób użytkowania, jako gminna droga lokalna;

2) dla terenu MN1.2, po zbudowaniu i oddaniu do użytkowania projektowanej drogi, o której mowa w pkt. 1, oraz likwidacji skrzyżowania ul. Andersa (droga KDW1) z drogą KDG1, obsługę z drogi oznaczonej symbolem KDW1 oraz projektowanych dróg po zachodniej i północnej stronie terenu MN1.2, za wyjątkiem działek posiadających bezpośredni dostęp do drogi KDG1;

3) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

§ 33. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MU w wysokości 10%;

2) dla terenu oznaczonego symbolem KDG, KDL, KDW w wysokości 0,0%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Kuncewicz

GRANICE WSI

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ

MN1 MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

ZI ZIELENI URZĄDZONEJ

ZL TERENY LASÓW / ZALESIEŃ

SYSTEM OBSZARÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH

GRANICE STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ

TERENY OCHRONY DÓBR KULTURY

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE/W REJESTRZE WKZ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYS. NAPIĘCIA ZE STREFAMI

KOMUNIKACJA

DROGI GŁÓWNE /WOJEWÓDZKIE/

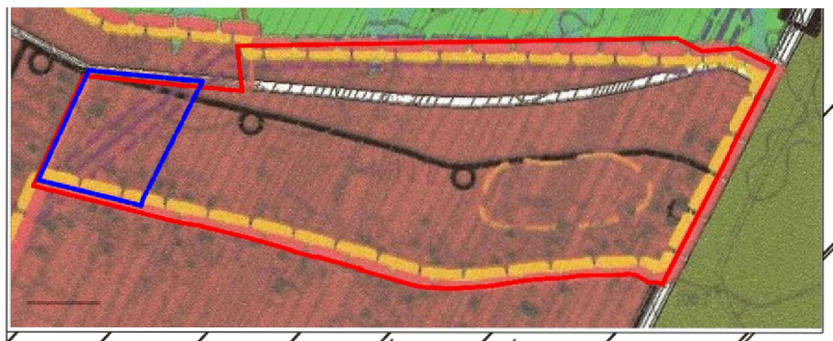
WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE - DOJAZDOWE /GMINNE/

WYKAZ NIELICZNYCH WPROWADZONYCH ZMIAN STUDIUM

GRANICA ZMIAN STUDIUM WRAZ Z NUMERACJĄ OBSZARÓW ZMIENIANYCH

GRANICA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE skala 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

KDL 2

KDL 1

KDL 3

MN1.1

MU 1

110kV

15kV

38.0

10.0

10.4

5.6

5.0

12.1

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

STREFA TECHNICZNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV, 110kV

10.9 WYMIAROWANIE

MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

WOChK GRANICA STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ WOChK

110kV PRZEBIEG LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ Z OZNACZENIEM NAPIĘCIA

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXI/328/2021
RADY GMINY STARE BABICE
Z DNIA 25.02.2021 R.

UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ.
Z DNIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI JANÓW - OBSZAR II

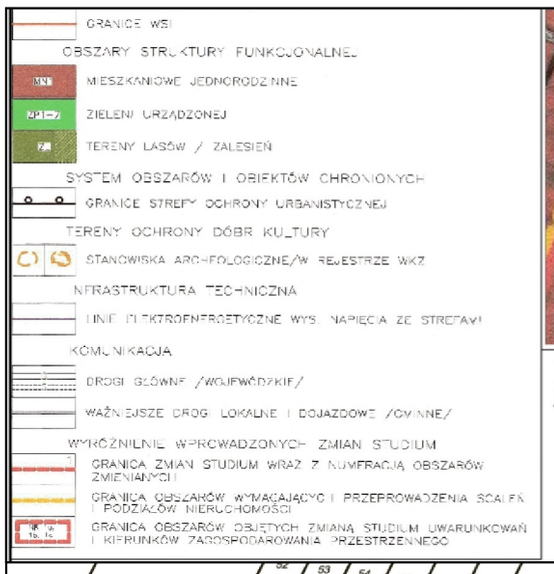
skala 1:1 000

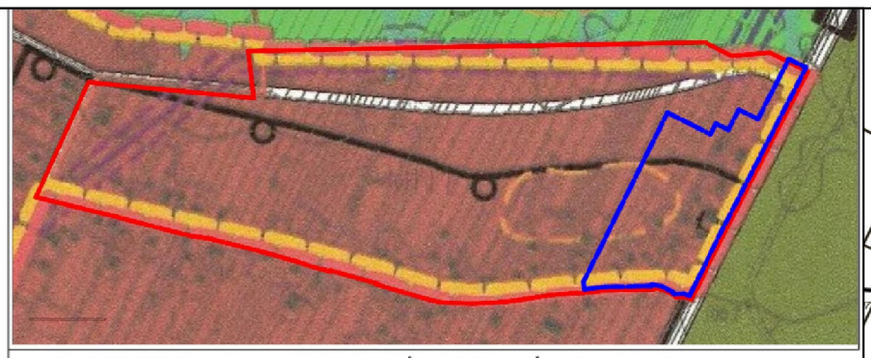
0 50 100 m

Opracowanie:

URBS PROJEKT KONRAD JANOWSKI
Stare Faszczyce 18b
05-870 Błonie
tel. 22 839 00 35
biuro@urbs.pl

Id: 64B20D84-835F-468E-9C07-8EB7E12BD0BC.





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE skala 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

PROJEKTOWANE SKRZYŻOWANIE UL. SIKORSKIEGO Z DROGĄ PUBLICZNĄ KLASY KDL

MN1.2

KDG 1

KDW1

56-65/13

Sikorskiego j. mb.

25.0

9.0

25.0

19.1

13.4

18.3

12.8

14.8

9.0

5.0

11.9

5.5

9.8

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
- 10.5 WYMIAROWANIE
- MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDG TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY G
- KDW TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- 56-65/13 NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ WOChK

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXXI/328/2021 RADY GMINY STARE BABICE Z DNIA 25.02.2021 R.

UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ. Z DNIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI JANÓW - OBSZAR II

skala 1:1 000

0 50 100 m

Opracowanie:

URBS PROJEKT KONRAD JANOWSKI
Stare Faszczyce 18b
05-870 Błonie
tel. 22 839 00 35
biuro@urbs.pl

Id: 64B20D84-835F-468E-9C07-8EB7E12BD0BC.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXI/328/2021
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Janów – obszar II

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1	17.06. 2019	J. M.*	Wniosek o wyłączenie ze scalenia działek 193, 194, 197.	193, 194, 197			**X**		**X**	Uwaga bezprzedmiotowa - działki 193, 194, 197, znajdują się poza obszarem objętym scaleniem i podziałem nieruchomości.
2	29.05. 2019	W. B.*	Wniosek o postawienie na działce nr 14, trzeciego budynku mieszkalnego w obrębie miejsca zaznaczonego na załączonej mapce	14	Działka nr 14 znajduję się na terenie MN1.1 przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.		**X**		**X**	Obszar wskazano w obrębie strefy technicznej linii 110 kV, w obrębie której, ustalono zakaz sytuowania budynków mieszkalnych.

** Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 poz. 1000), jawność wyłączył: Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego mgr inż. Damian Siembida*

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXXI/328/2021
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 25 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) Rada Gminy Stare Babice postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) – zadania własne Gminy Stare Babice, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.
2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Stare Babice odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.[1]), poprzez:
    1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
    2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
        a) dotacji unijnych,
        b) dotacji samorządu województwa,
        c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
        d) kredytów, pożyczek bankowych,
        e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
        f) innych środków zewnętrznych;
    3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Stare Babice.
3. Wydatki majątkowe Gminy Stare Babice, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Stare Babice oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.
4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Stare Babice, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określone terminy przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.
5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.

1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów – obszar II oszacowano, że dodatkowe wpływy do budżetu Gminy Stare Babice, w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości oraz opłat planistycznych, w 10-letnim okresie prognozowania, wynieść mogą 337 500,00 zł. Ustalono, że w wyniku uchwalenia miejscowego planu nie zachodzą przesłanki do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości oraz realizacji infrastruktury technicznej, natomiast opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału nieruchomości będzie możliwa do obliczenia dopiero przy prowadzeniu procedury scalenia i podziału.

[1] zmiany tekstu jednolitego ustawy ogłoszono w: Dz. U. z 2018 r. poz. 2245, z 2019 r. poz. 1622, 1649 i 2020 oraz z 2020 r. poz. 284, 374, 568, 695, 1175, 2320.

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XXXI/328/2021
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 25 lutego 2021 r.

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów - obszar II

W związku z art. 67a oraz art. 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zbiór uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów – obszar II zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Stare Babice w zakładce Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne.

Link do plików:

https://starebabice.bip.net.pl/?a=1589

Uzasadnienie
o którym mowa w art. 15 ust. 1
Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11)
dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Janów – obszar II

ad art. 15 ust. 1 pkt 1

Wszystkie wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 zostały uwzględnione w zakresie mającym zastosowanie w niniejszym planie biorąc pod uwagę jego zakres i tematykę, co znajduje odzwierciedlenie w sposobie realizacji poprzez konkretne ustalenia planu dotyczące sposobu przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych terenów, poprzedzone odpowiednimi analizami.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

1. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały;
2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – walory architektoniczne określono poprzez regulacje zawarte w § 27 i § 28 uchwały. Nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie walorów krajobrazowych;
3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 9 uchwały;
4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w § 13 uchwały. Nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w § 10, § 15 oraz § 21;
6) walorów ekonomicznych przestrzeni – w wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego;
7) prawa własności – ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności;
8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez regulacje zawarte w § 16 i § 17 uchwały;
9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie kolidują z interesem publicznym ani z interesem osób trzecich;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w § 22 oraz § 23 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwością składania wniosków do planu, ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu, wyłożeniem do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania uwag do wyłożonego dokumentu. Udział

społeczeństwa w pracach nad planem przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu tą drogą;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie bip oraz stronie internetowej www Urzędu, oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan w § 23 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

2. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, w planie miejscowym, dotyczące ustalenia przeznaczenia terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, polega na poszanowaniu prawa własności. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez uwzględnienie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom i użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
3) zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 18 uchwały;
4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

ad art. 15 ust. 1 pkt 2

Plan jest zgodny 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.

ad art. 15 ust. 1 pkt 3

Przedmiotowy plan ze względu na jego zakres (skalę), specyfikę i tematykę nie ma większego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Jednocześnie na obecnym etapie nie ma możliwości oszacowania w jakim stopniu ustalenia planu zostaną skonsumowane (poprzez zabudowanie terenów o konkretnym przeznaczeniu oraz charakter prowadzonej działalności), co ma kluczowe znaczenie dla określenia finansowego aspektu uchwalenia planu po stronie dochodów jak i wydatków.

DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXXI/328/2021
Data dokumentu	2021-02-25
Organ wydający	Rada Gminy Stare Babice
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów – obszar II
Identyfikator dokumentu	64B20D84-835F-468E-9C07-8EB7E12BD0BC

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1141004612
Numer seryjny	3A5E44DB6397475BFE0225BE7B3658A3B535D853
Osoba podpisująca	Henryk Kuncewicz
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	02.03.2021 15:00:16
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL