

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice, Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, 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 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 i z Uchwałą Nr XXXVIII/397/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice – część II, 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 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice, Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, 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 4 i obszaru Nr 12 położonych w obrębie Stare Babice w rejonie ulicy Wypoczynkowej (stanowi załącznik nr 1 do Uchwały):
 - a) od północy - północna granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 643/2, 643/3, 643/4 i 643/19,
 - b) od wschodu – zachodnia granica pasa drogowego ulicy gen. W. Sikorskiego do południowo - wschodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 643/15,
 - c) od południa – południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 643/15,
 - d) od zachodu – zachodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 643/2, 643/8 wraz z przedłużeniem do północnej granicy działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 643/15, a następnie północną i zachodnią granicą działki o numerze ewidencyjnym 643/15 do jej południowo - zachodniego narożnika;
- 2) dla obszaru Nr 2 położonego w obrębie Babice Nowe w rejonie ulicy Hubala Dobrzańskiego (stanowi załącznik nr 1 do Uchwały):
 - a) od północy – południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 52/1,

- b) od wschodu – linia prosta biegnąca od południowej granicy działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 52/1 od punktu położonego 14 m od jej południowo - wschodniego narożnika przez południowo - zachodnią granicę działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 55/5 do północno - zachodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 57/33,
 - c) od południa - południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 52/3 wraz z jej przedłużeniem do południowo-zachodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 55/6, dalej południową granicą tej działki i działki o numerze ewidencyjnym 57/31 do północno - wschodniego narożnika działki o numerze ewidencyjnym 57/32,
 - d) od zachodu - zachodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 52/3;
- 3) dla obszaru Nr 8 położonego w obrębie Babice Nowe w rejonie drogi wojewódzkiej nr 580 - ulicy Warszawskiej (stanowi załącznik nr 1 do Uchwały):
- a) od północy – południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 82,
 - b) od wschodu – wschodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 83/10,
 - c) od południa – południowa granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 83/14, 83/10, 83/16,
 - d) od zachodu - zachodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 83/14;
- 4) dla obszaru Nr 13 położonego w obrębie Babice Nowe w rejonie ulicy Ożarowskiej (stanowi załącznik nr 1 do Uchwały):
- a) od północy – północna granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 62/8, 62/15,
 - b) od wschodu – wschodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 62/15, 62/17,
 - c) od południa - południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 62/17,
 - d) od zachodu – zachodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 62/8, 62/17;
- 5) dla obszaru Nr 7 położonego w obrębie Koczargi Nowe w rejonie ulicy Bugaj (stanowi załącznik nr 2 do Uchwały):
- a) od północy – północna granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 131,
 - b) od wschodu – wschodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 131, 132,
 - c) od południa - południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 132,
 - d) od zachodu – wschodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 116 – pasa drogowego ulicy Bugaj;
- 6) dla obszaru Nr 10 położonego w obrębie Borzęcin Mały w rejonie drogi wojewódzkiej nr 580 - ulicy Warszawskiej (stanowi załącznik nr 3 do Uchwały):
- a) od południa - południowa granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 34/4 położonej w obrębie Borzęcin Mały,
 - b) od wschodu - wschodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 34/4 do punktu położonego w odległości 180 m od południowo – wschodniego narożnika tej działki,
 - c) od zachodu – zachodnia granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 34/4 do punktu położonego w południowej granicy działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 33/4, dalej zachodnia granica działki geodezyjnej

o numerze ewidencyjnym 33/4 do punktu położonego w odległości 55 m od południowo – zachodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 33/4,

- d) od północy – od punktu położonego w odległości 55 m od południowo – zachodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 33/4 do punktu położonego w odległości 180 m od południowo – wschodniego narożnika działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 34/4;
- 7) dla obszaru Nr 9 położonego w obrębie Borzęcin Duży w rejonie ulicy Kosmowskiej (stanowi załącznik nr 3 do Uchwały):
 - a) od północy - północna granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 492/11, 493/11,
 - b) od zachodu – zachodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 492/11, 492/12,
 - c) od południa – północna granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 492/13, 493/13 – pasa drogowego ulicy Kosmowskiej,
 - d) od wschodu - wschodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 493/12, 493/11;
- 8) dla obszaru Nr 11 położonego w obrębie Borzęcin Duży w rejonie drogi gminnej – działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 1000 (stanowi załącznik nr 3 do Uchwały):
 - a) od południa – północna granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 1000,
 - b) od wschodu - wschodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 1099, 1100,
 - c) od północy - północna granica działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 1099,
 - d) od zachodu – zachodnia granica działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 1099, 1010.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załączniki graficzne zwane dalej „rysunkiem planu” zatytułowane:
 - a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych w gminie Stare Babice. Obręby Stare Babice i Babice Nowe – załącznik nr 1,
 - b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych w gminie Stare Babice. Obręb Koczargi Nowe – załącznik nr 2,
 - c) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych w gminie Stare Babice. Obręby Borzęcin Duży i Borzęcin Mały – załącznik nr 3.

4. Pozostałe załączniki stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4;
- 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 5;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 6.

§ 2. Ilekcioć 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) **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 biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach, stropodachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 6) **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;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni głównie zimozielonej, o zwartej strukturze, kształtowane w formie trzech pasów, piętrowo (zieleń niska, średnia i wysoka).

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.MN1/U2, 3.MN1/U2;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 3.MN2;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1U1, 1.1U2, 1.2U2, 1.3U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1U2, 3.2U2;
- 4) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.K;
- 5) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.ZC;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.ZP;
- 7) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem: 2.R;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: 2.WS;
- 9) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.KDZ,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.KDD,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1KDW, 1.2KDW, 1.3KDW, 3.KDW.

§ 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) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników;

- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości i liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 5) 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;
- 6) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie brązu, zieleni, szarości i beżu, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 7) zasady stosowania kolorystyki budynków dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 8) kolorystykę dachów stromych: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.2U2, 1.3U2, 2.U2, 3.1U2, 3.MN1/U2 wyłącznie w zakresie:
 - a) zabudowy magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.1U2, 3.MN1/U2, 2.U2,
 - b) obiektów sportowych, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - d) inwestycji celu publicznego,
 - e) stacji paliw na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.3U2;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich składowaniem, przeładunkiem, oraz ze zbieraniem odpadów z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) zakaz lokalizacji usług selektywnej zbiórki odpadów, składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów w miejscu ich wytworzenia;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3.MN2, oraz teren 1.MN1/U2 – kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie przepisami odrębnymi,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem 3.MN1/U2 – kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1U1 kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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, ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych (części stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 56-65/3), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu;
- 2) na obszarze w/w strefy obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 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) dla terenów położonych w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) 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 § 23 pkt 6 i 7 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 4) w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarzy 50m i 150m, nakaz zachowania ustaleń 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 3.MN2:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 750 m²,
- b) dla terenu 1.MN1/U2:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 800 m²,
- c) dla terenu 3.MN1/U2 – 800 m²,
- d) dla terenów 1.1U1, 1.1U2, 1.2U2, 1.3U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1U2, 3.2U2 – 1000 m²,
- e) dla terenu 1.ZP – 4000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych 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 przeszkody dla 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) w granicach powierzchni ograniczających zabudowę nakaz zachowania środków ochrony przed zakłóceniami w ich działaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu drenarskiego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m w przypadku dachów stromych i 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków – dachy strome wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem lit. b, lub dachy płaskie,

- b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 11° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 750 m²;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) 2 stanowisk postojowych na 60 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 10) obsługę komunikacyjną: z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDW w powiązaniu z drogą gminną położoną poza obszarem planu.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.MN1/U2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku usługowego wolnostojącego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym o maksymalnej powierzchni 100 m²;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - b) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, myjni samochodowej,
 - c) stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - d) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - e) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - f) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w przypadku lokalizacji wyłącznie budynków usługowych nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,1;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 11) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
- 12) geometrię dachów budynków: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;

- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 800 m²;
- 14) 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 budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f i g,
 - c) 2 stanowisk postojowych na obiekt handlowy, lokal usługowy,
 - d) 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumenckich w lokalach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk postojowych na obiekt przedszkolny i 10 na obiekt szkolny,
 - f) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych,
 - g) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług zdrowia, ale nie mniej niż 2 stanowiska na gabinet;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3.MN1/U2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) lokalizację wolnostojących budynków usługowych, które mogą stanowić nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych związanych z prowadzoną działalnością usługową;
- 5) dopuszczenie modernizacji budynków istniejących związanych z prowadzoną działalnością usługową;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,5;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;

- 11) geometrię dachów budynków: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 13) 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 budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 2 stanowisk postojowych na obiekt handlowy, lokal usługowy,
 - d) 3 stanowisk postojowych na budynek magazynowy;
- 14) obsługę komunikacyjną – z terenu drogi wojewódzkiej nr 580, ulicy Warszawskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 14. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1U1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych związanych z oświatą;
- 2) dopuszczenie budowli i urządzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich;
- 9) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, co najmniej:
 - a) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 5 stanowisk postojowych na obiekt przedszkolny i 10 na obiekt szkolny;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wojewódzkiej nr 898 klasy zbiorczej, ulicy gen. Wł. Sikorskiego, zlokalizowanego poza obszarem planu lub z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.2KDW.

§ 15. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1U2, 1.2U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1U2, 3.2U2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dla terenu 1.1U2 zakaz lokalizacji:
 - a) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - b) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, myjni samochodowej,

- c) stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - d) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - e) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - f) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.U2, 3.1U2 dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych związanych z prowadzoną działalnością usługową;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.U2 dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji jednego mieszkania w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
 - 8) na terenie 3.1U2 dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 9) na terenie 1.1U2 nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji dojazdów;
 - 10) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenu 1.2U2 – 50%,
 - b) dla terenów 1.1U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1U2, 3.2U2 – 45%;
 - 11) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,5;
 - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1.2U2 – 20%,
 - b) dla terenów 1.1U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1U2, 3.2U2 – 40%;
 - 13) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
 - 14) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
 - 15) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - c) 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - d) 1 stanowiska postojowego na 200 m² powierzchni użytkowej budynków magazynowych;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
 - 17) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1.1U2 – z terenu dróg wewnętrznych 1.2KDW, 1.3KDW oraz drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dla terenu 1.2U2 – z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, ulicy Hubala Dobrzańskiego, zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez teren drogi wewnętrznej 1.1KDW,
 - c) dla terenu 1.4U2 – z drogi gminnej klasy dojazdowej ul. Ożarowskiej lub na dotychczasowych zasadach z drogi gminnej klasy lokalnej ul. Wieruchowskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu,

- d) dla terenu 2.U2 – z drogi gminnej klasy dojazdowej – ulicy Bugaj zlokalizowanej poza obszarem planu,
- e) dla terenu 3.1U2 – z terenu drogi wojewódzkiej nr 580, poprzez teren 3.MN1/U2,
- f) dla terenu 3.2U2 – z terenu drogi powiatowej nr 4123W - ulicy Kosmowskiej, oraz ulicy Rycerskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.3U2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji paliw płynnych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i garaży;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 1,25;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m w przypadku dachów stromych lub 7,5 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 9) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 12) obsługę komunikacyjną: z terenu drogi wojewódzkiej nr 580 klasy głównej, ulicy Warszawskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 17. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.K**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie kanalizacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu na dotychczasowych zasadach.

§ 18. Dla terenu cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z funkcjonowaniem cmentarza;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;

- 4) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, ulicy Hubala Dobrzańskiego, zlokalizowanej poza obszarem planu, na dotychczasowych zasadach.

§ 19. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej i naturalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych usługowych wyłącznie w zakresie usług wystawienniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m²;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,03;
- 5) dachy płaskie;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 7,5 m;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD i terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.2KDW.

§ 20. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.R**, ustala się:

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

§ 21. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.WS**, 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 i dojazdów.

§ 22. 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) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDZ:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu

symbolem: 1.KDD:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1KDW, 1.2KDW, 1.3KDW, 3.KDW:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 1.1KDW – zmienna od 5,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 1.2KDW – zmienna od 11,0 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 1.3KDW – zmienna od 5,0 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 3.KDW – od 6,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

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

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej - 110 mm,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej - 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 infrastruktury i przyłączy telekomunikacyjnych z dostępem z dróg publicznych o maksymalnej wysokości 15,0 m;
- 12) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 25. 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%.

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

§ 27. 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. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice oraz Uchwały Nr XXXVIII/397/18 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice – część II.

Zgodnie z 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. określono warunki dalszego procedowania ww. uchwał jako jednego planu miejscowego, z dopuszczeniem jego sporządzenia i uchwalenia w trzech częściach odrębnymi uchwałami. Do każdej z tych części zostały przyporządkowane konkretne obszary z ww. uchwał. Do granic obszaru objętego planem należą następujące obszary: Nr 2, Nr 4, Nr 7, Nr 8, Nr 9, Nr 10, Nr 11, Nr 12 i Nr 13.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) 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 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 do 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 wskazano strefy ochronne od cmentarzy, pozostawiono jako otwarte rowy stanowiące element gminnego systemu odprowadzania wód, zachowano tereny zieleni urządzonej;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - ze względu na występowanie części stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 56-65/3 w projekcie planu ustalono ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań 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 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 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 systemów 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 zaopatrzenia 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 i projektowane drogi, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu kołowego, pieszego i rowerowego oraz komunikacji publicznej. Obsługę terenu 3.1U2 poprowadzono przez teren 3.MN1/U2 ze względu na to, że cały analizowany obszar należy do jednego właściciela, a konieczność wydzielenia odrębnej jednostki wynika z położenia terenu 3.1U2 w granicach obszaru chronionego krajobrazu, dla którego ustalenia studium wskazują bardziej rygorystyczne parametry zagospodarowania terenu.

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.

Załącznik nr 6, 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.

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. 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.

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 07 stycznia 2021 r. do 01 lutego 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Babice. W dniu 20 stycznia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 lutego 2021 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 pism zawierających uwagi. Cześć z nich została uwzględniona przez Wójta Gminy Stare Babice.

Po wprowadzeniu zmian projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 maja 2021 r. do 16 czerwca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Babice. W dniu 09 czerwca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 czerwca 2021 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo zawierające uwagi. Uwagi zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Stare Babice.

Po wprowadzeniu zmian projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06 września 2021 r. do 30 września 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Babice. W dniu 16 września 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 października 2021 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Stare Babice.

W związku z przeprowadzeniem wyżej opisanej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.

Rozstrzygnięciem Nadzorczym z dnia 29 grudnia 2021 r. (Znak sprawy: WNP-I.4131.324.2021.AK) Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność przyjętej uchwały w zakresie części ustaleń planu.

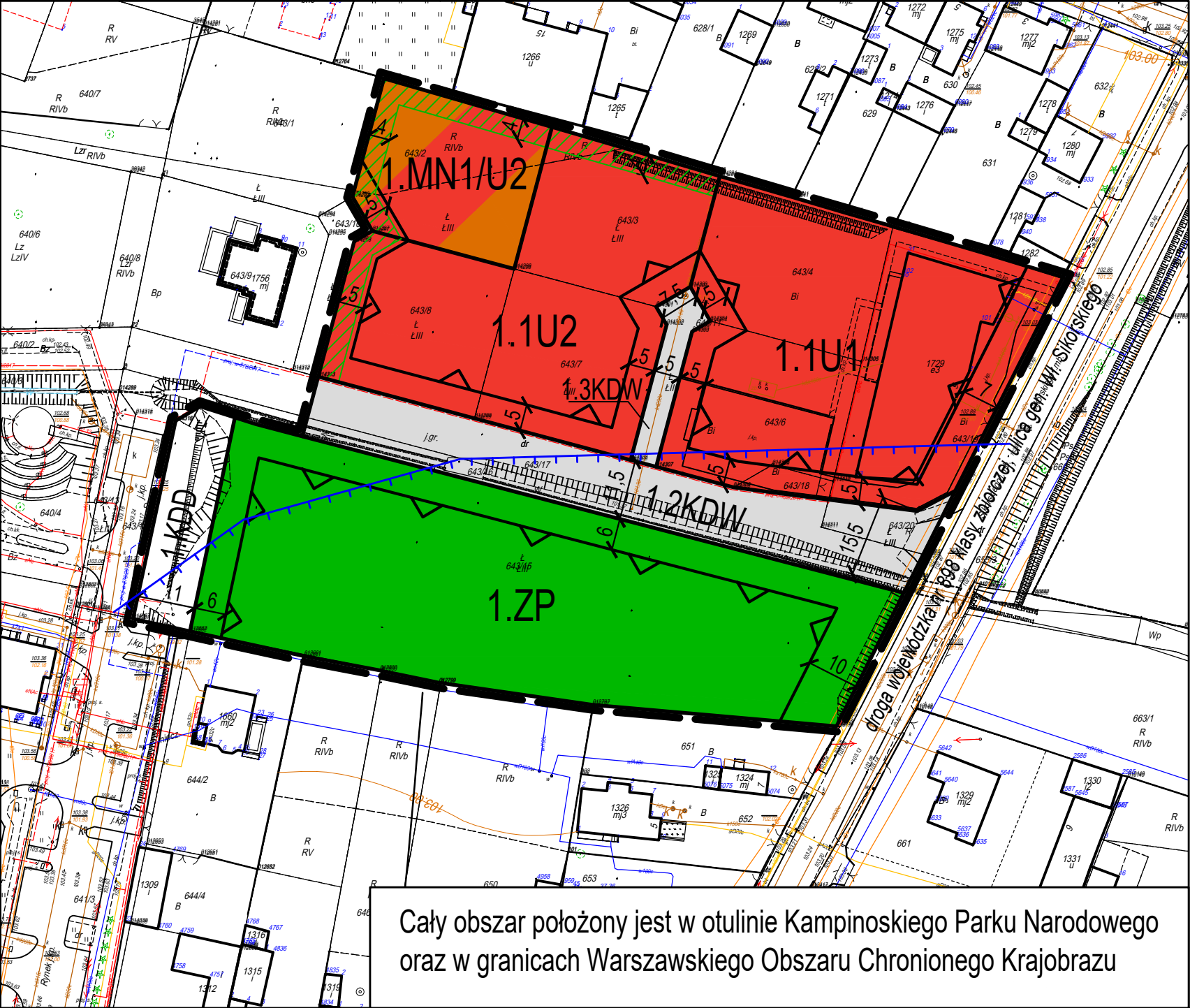
Po wprowadzeniu zmian projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lutego 2022 r. do 17 marca 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Babice. W dniu 07 marca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 01 kwietnia 2022 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

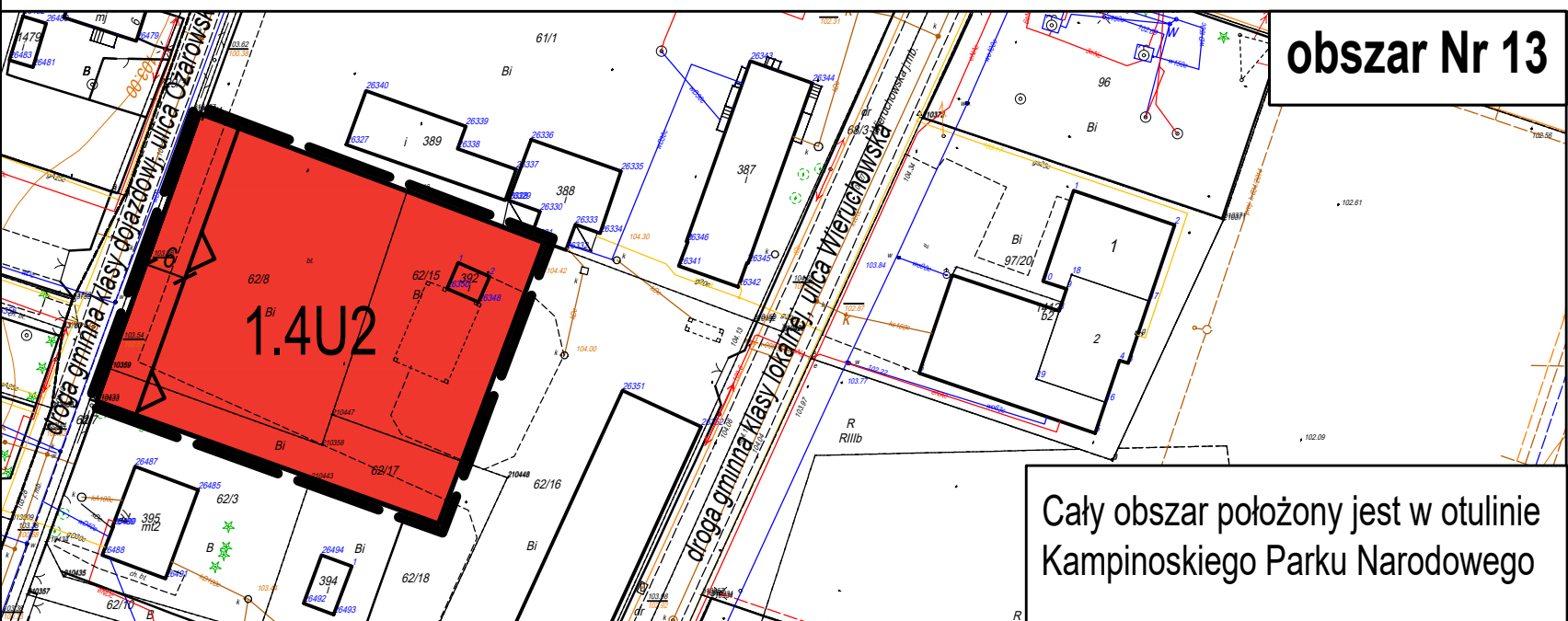
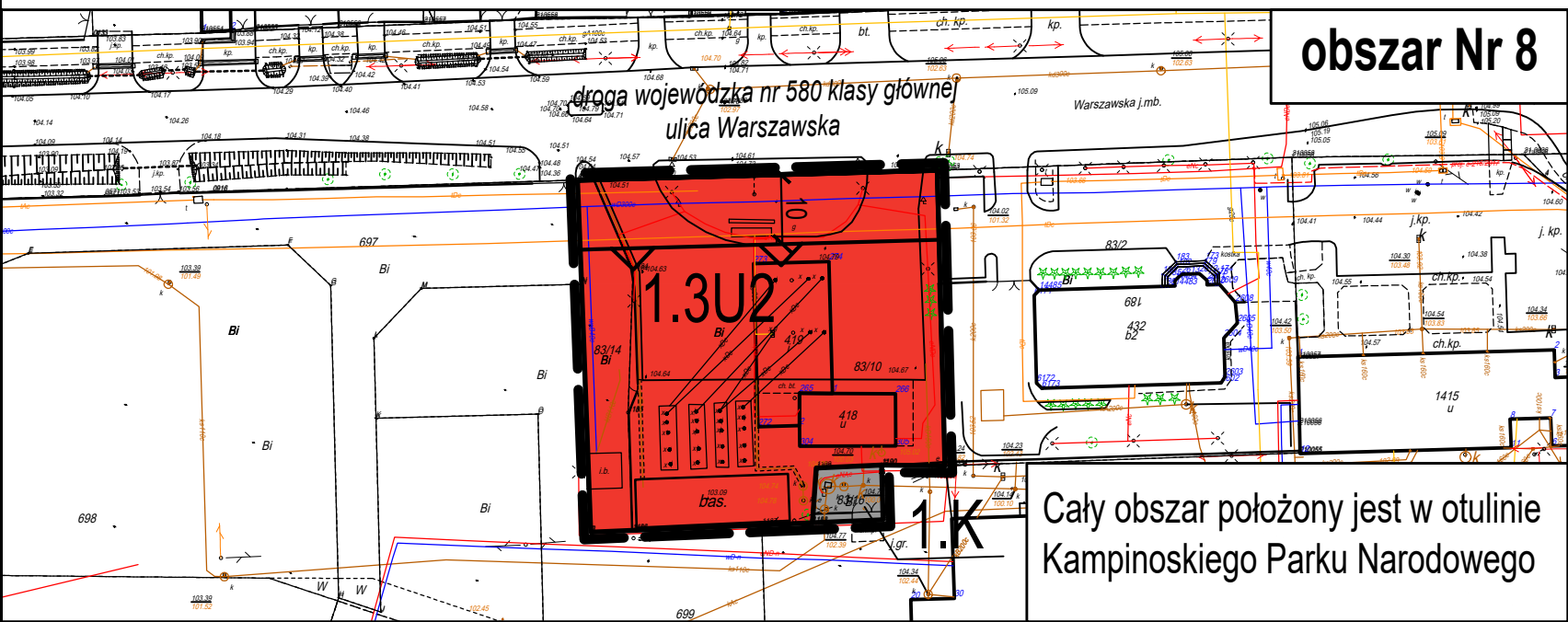
W związku z przeprowadzeniem wyżej opisanej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA 9 OBSZARÓW USŁUGOWYCH W GMINIE STARE BABICE. OBREBY STARE BABICE I BABICE NOWE

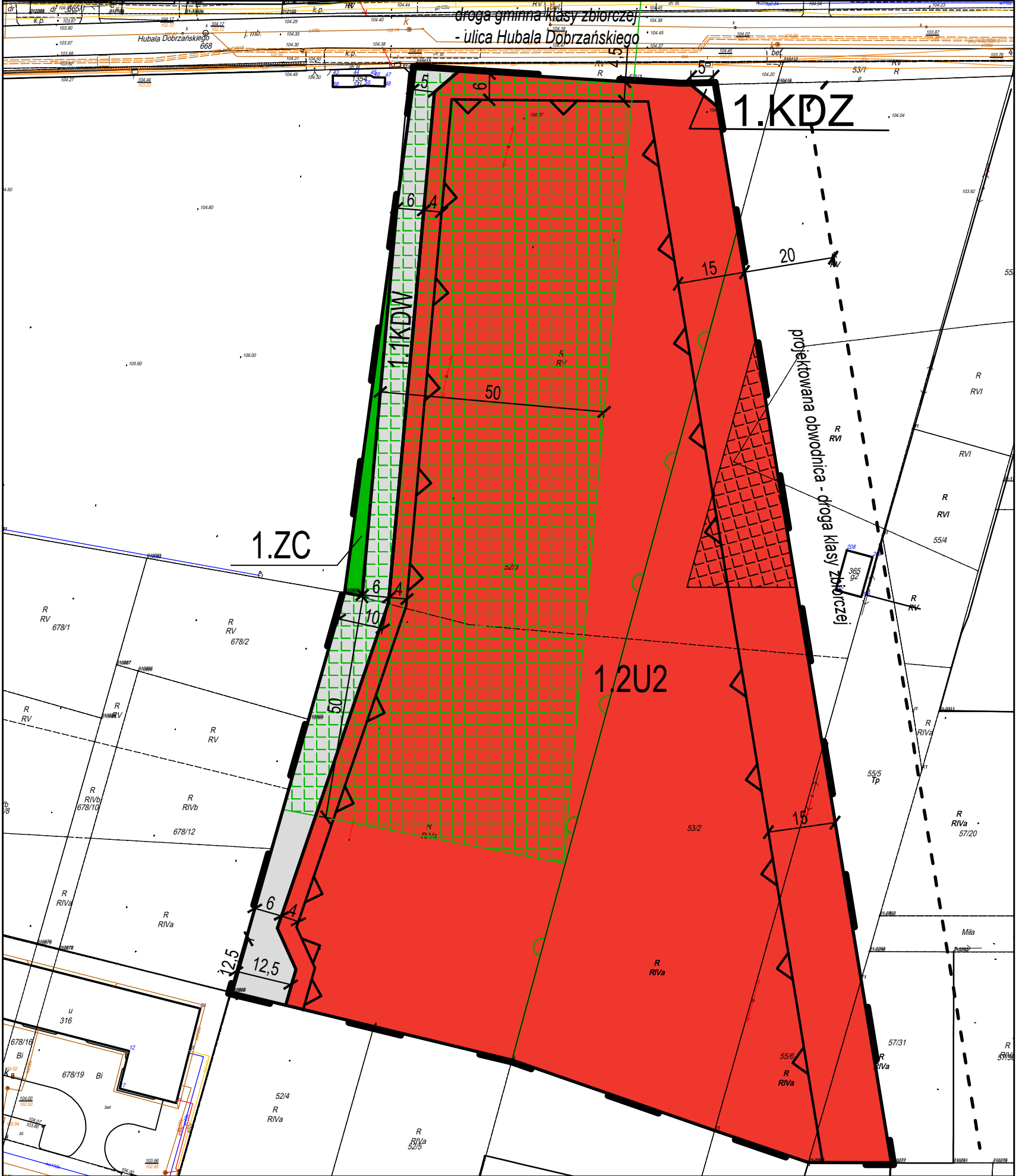
OBREB STARE BABICE obszar Nr 4 i Nr 12



OBREB BABICE NOWE

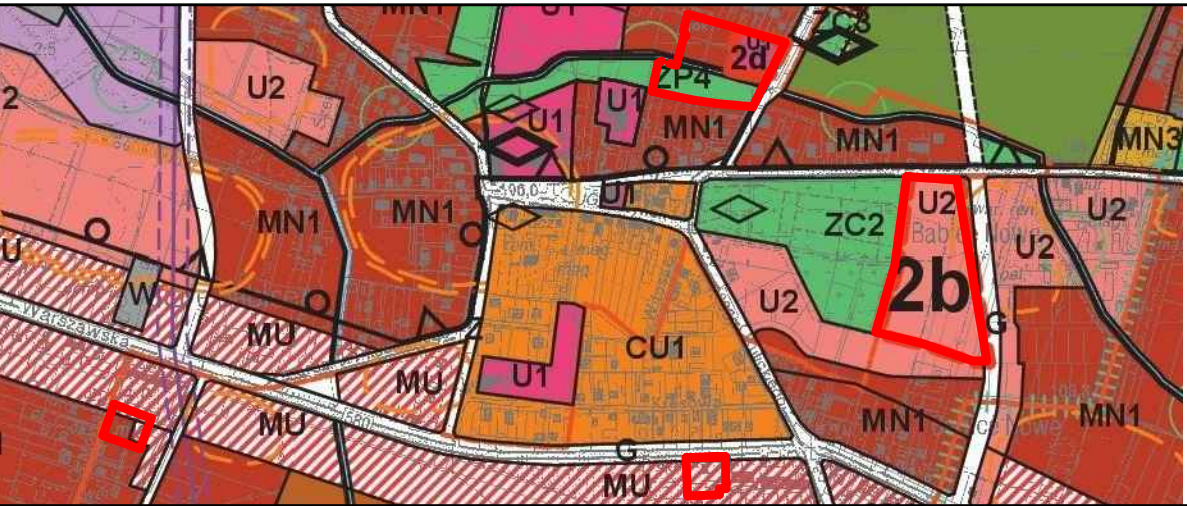


OBREB BABICE NOWE obszar Nr 2



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY STARE BABICE
Z DNIA
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
Z DNIA POZ.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STARE BABICE



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ	
	MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
	ZABUDOWA WIELOFUNKCYJNA
	USŁUGOWE CELU PUBLICZNEGO
	USŁUGOWE
	ZIELENI URZĄDZONEJ
	DROGI GŁÓWNE /WOJEWÓDZKIE/
	DROGI ZBIORCZE /POWIATOWE/
	WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE I DOJAZDOWE /GMINNE/
	GRANICA ZMIAN STUDIUM WRAZ Z NUMERACJĄ OBSZARÓW ZMIENIANYCH
	GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową
	teren zabudowy usługowej
	tereny zabudowy usługowej
	teren cmentarza

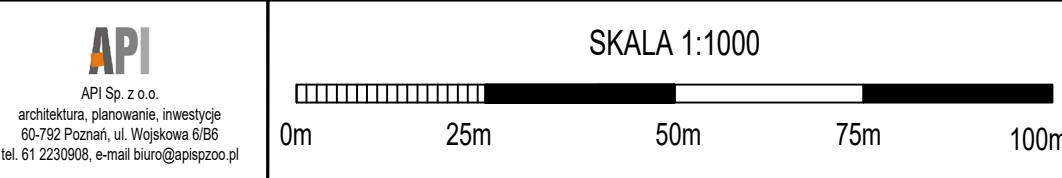
	teren zieleni urządzonej
	teren infrastruktury technicznej - kanalizacji
	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	tereny dróg wewnętrznych
	strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 56-65/3
	zielen izolacyjna

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	strefa ochrony sanitarnej cmentarza 50 m
	granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m
	granica otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego
	granica projektowanego pasa drogowego obwodnicy położonego poza obszarem planu

Wszystkie obszary położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 - Subniecka warszawska (część centralna)

Obszar Nr 2 położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m

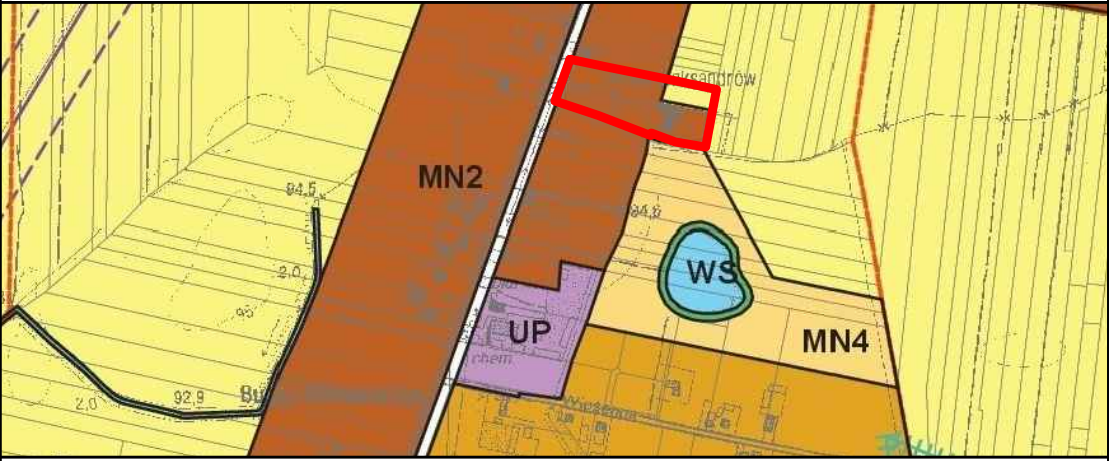


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA 9 OBSZARÓW USŁUGOWYCH W GMINIE STARE BABICE. OBRĘB KOCZARGI NOWE

OBRĘB KOCZARGI NOWE obszar Nr 7

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY STARE BABICE
Z DNIA
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
Z DNIA POZ.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STARE BABICE

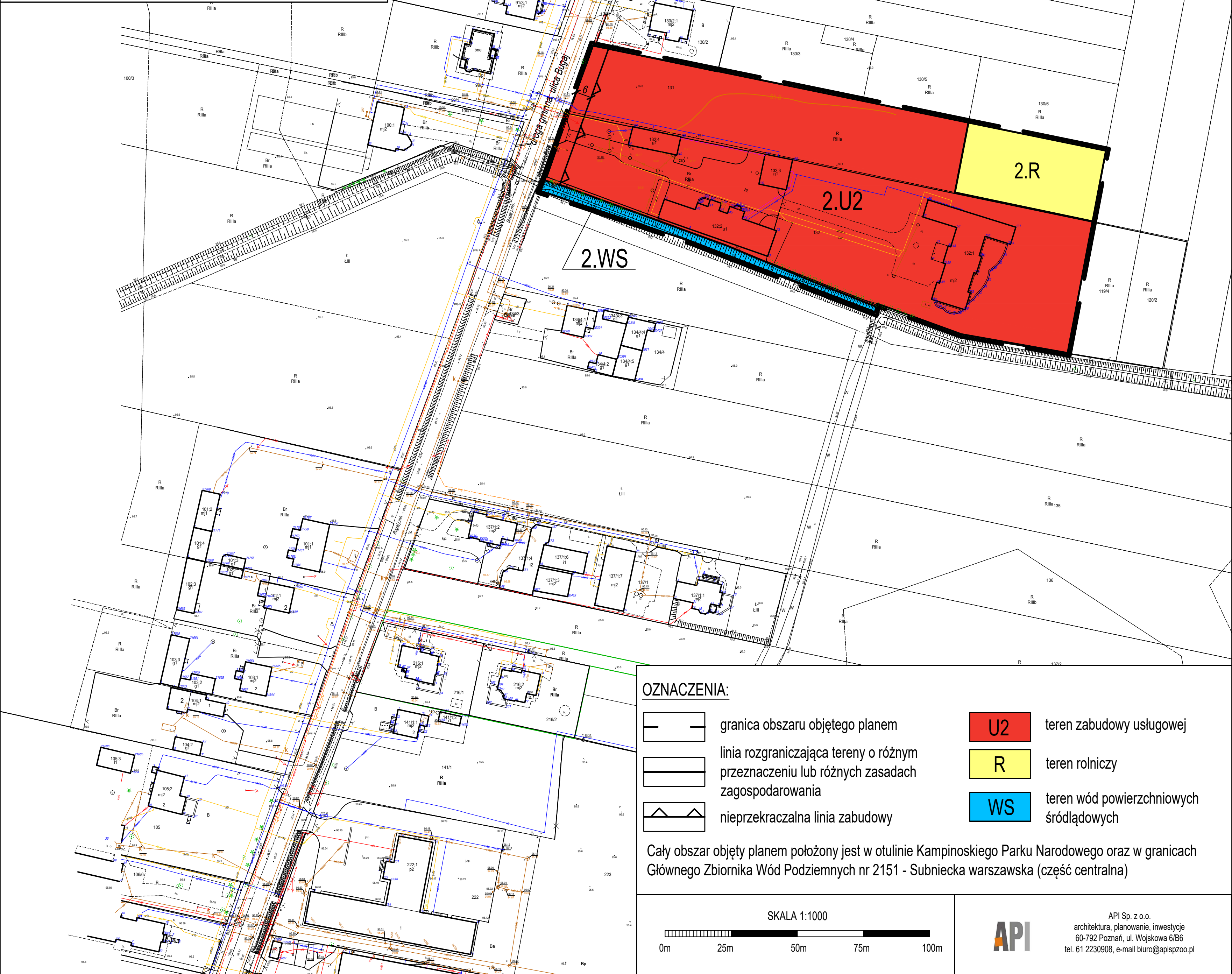


- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN2

MN3

R

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
- MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- TERENY ROLNE
- WAŻNIEJSZE DRogi LOKALNE I DOJAZDOWE /GMINNE/



OZNACZENIA:

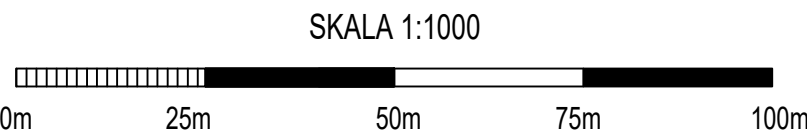
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U2

teren zabudowy usługowej
- R

teren rolniczy
- WS

teren wód powierzchniowych śródlądowych

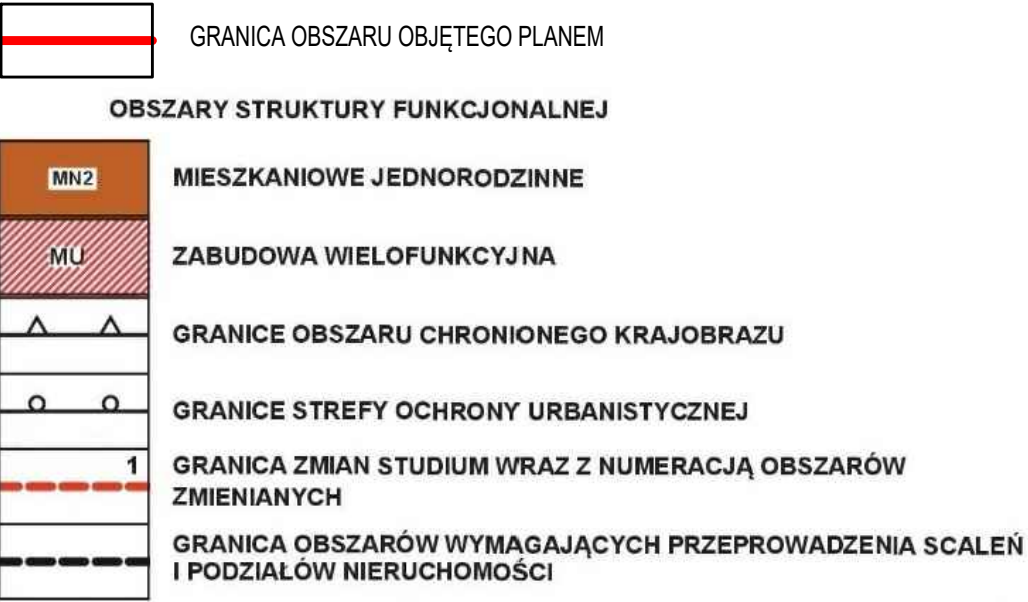
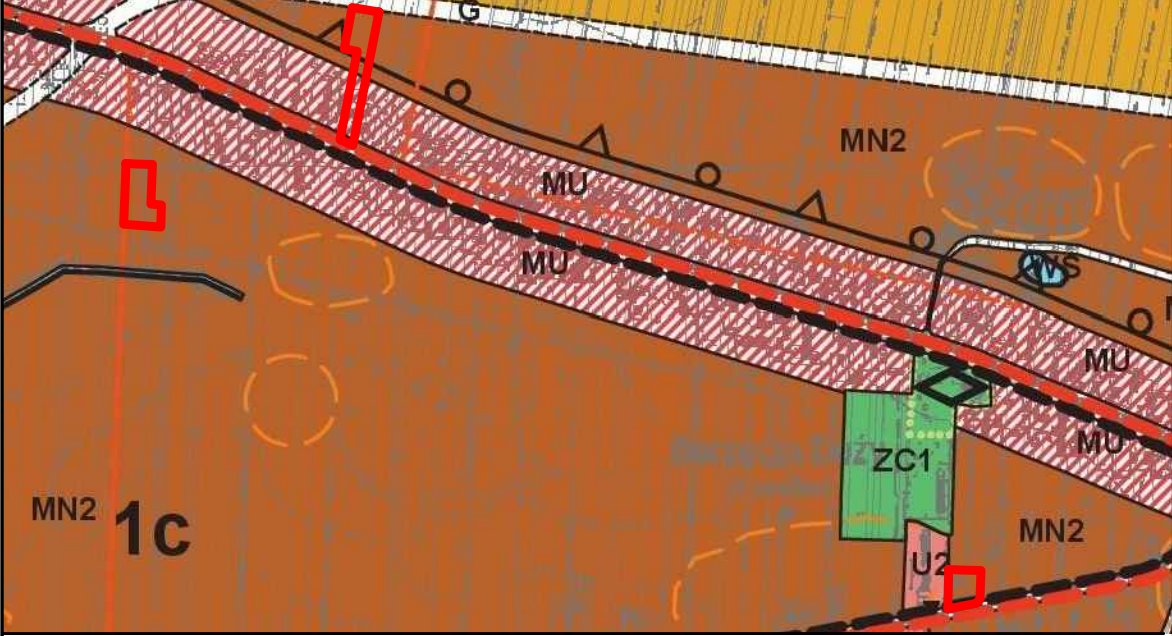
Cały obszar objęty planem położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 - Subniecka warszawska (część centralna)



API Sp. z o.o.
architektura, planowanie, inwestycje
60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/B6
tel. 61 2230908, e-mail biuro@apispzo.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA 9 OBSZARÓW USŁUGOWYCH W GMINIE STARE BABICE. OBRĘBY BORZĘCIN DUŻY I BORZĘCIN MAŁY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE



ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY STARE BABICE Z DNIA
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
Z DNIA POZ.

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN2 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN1/U2 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową
- U2 tereny zabudowy usługowej

KDW teren drogi wewnętrznej

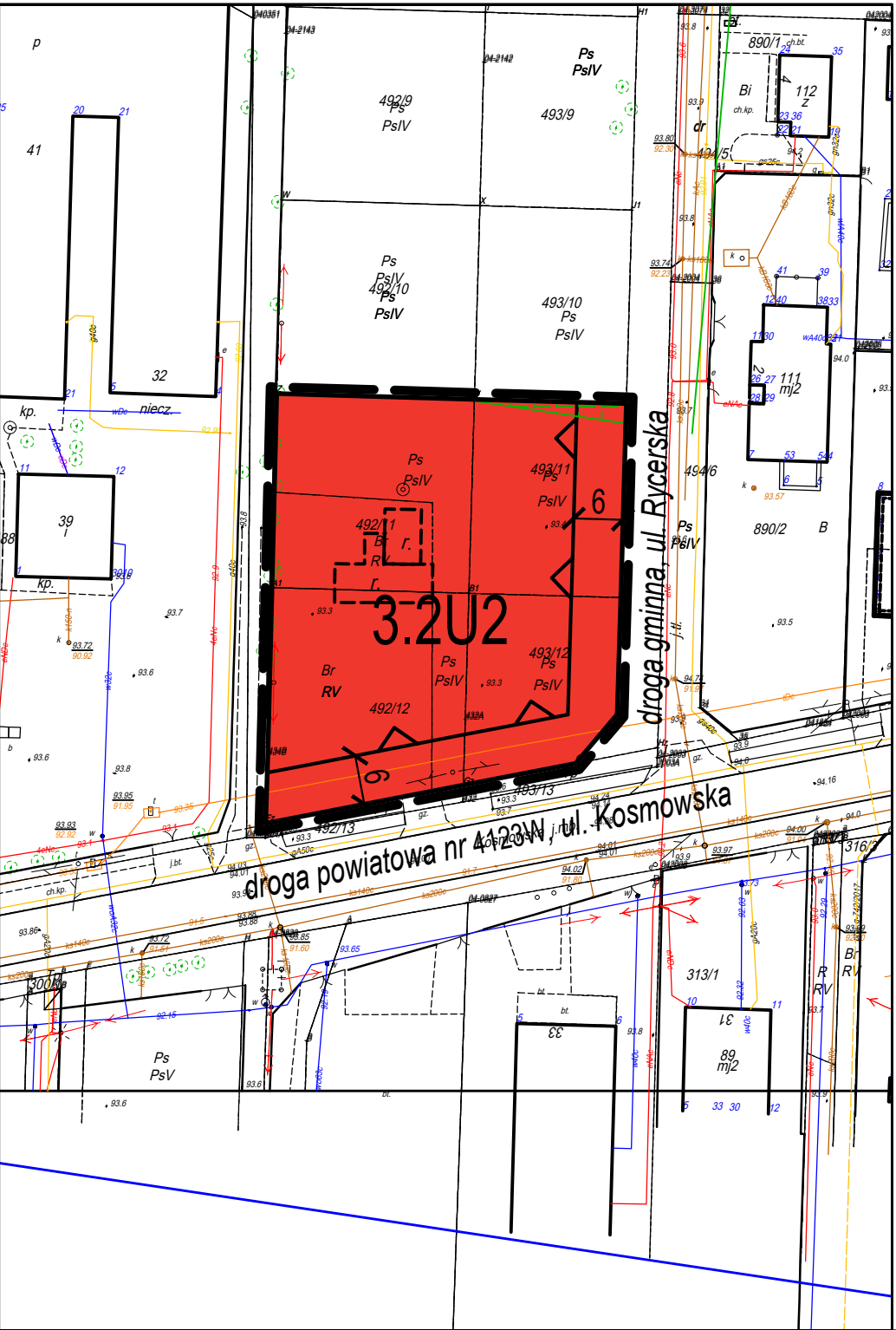
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- strefa ochrony sanitarnej cmentarza 50 m

Cały obszar objęty planem położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151- Subniecka warszawska (część centralna)

Obszar Nr 9 położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m

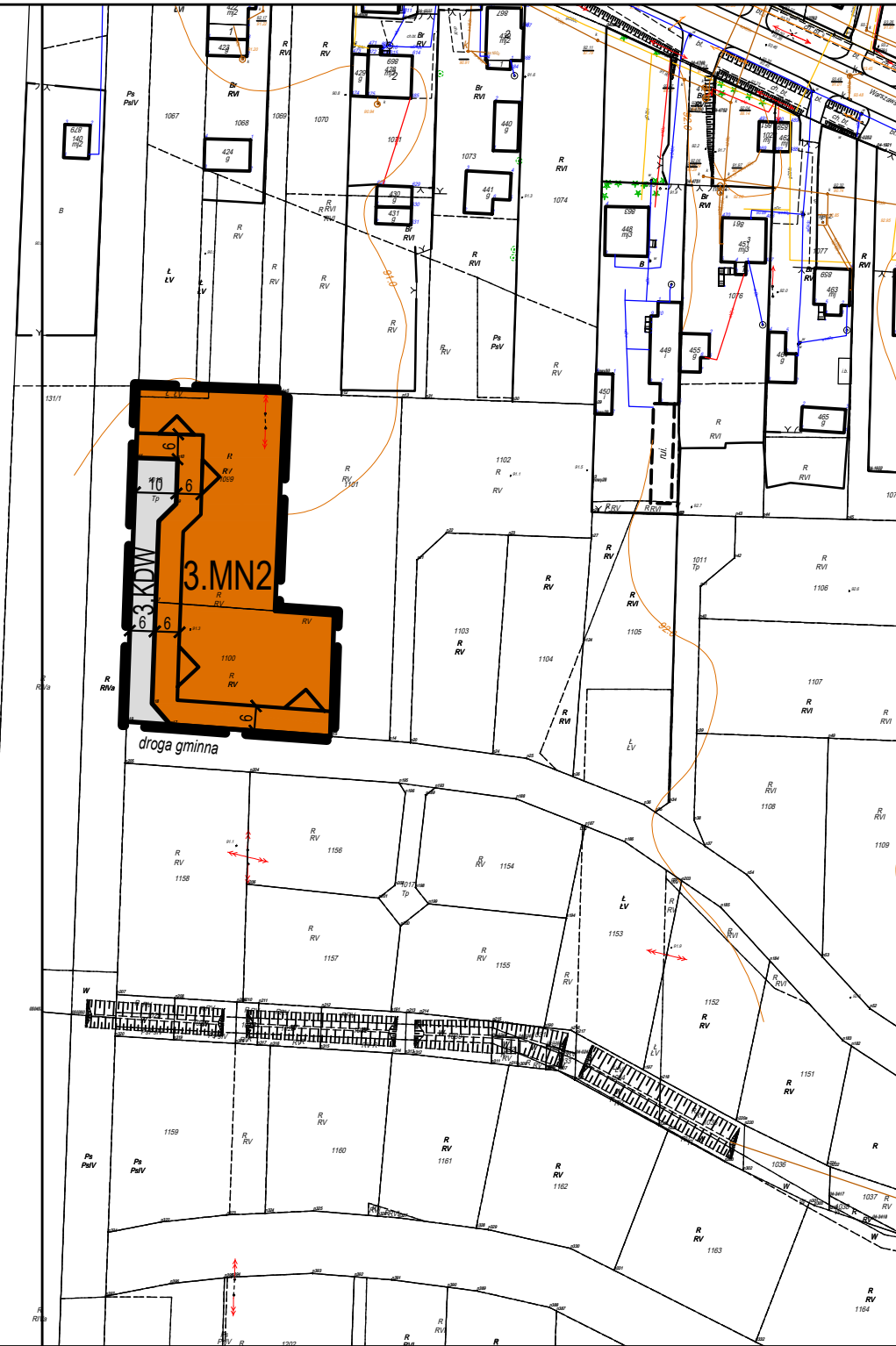
OBRĘB BORZĘCIN DUŻY obszar Nr 9



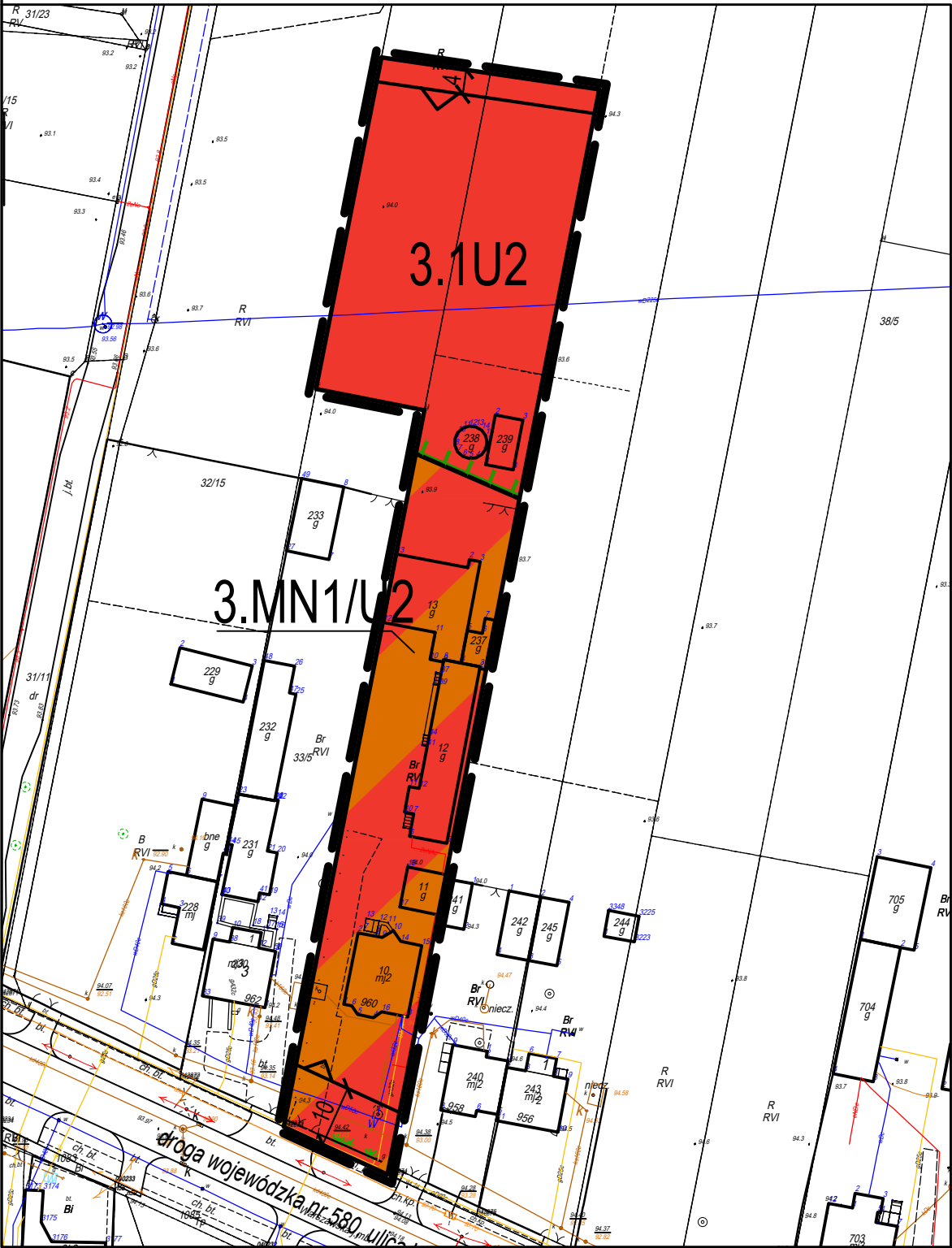
SKALA 1:1000



OBRĘB BORZĘCIN DUŻY obszar Nr 11



OBRĘB BORZĘCIN MAŁY obszar Nr 10



API Sp. z o.o.
architektura, planowanie, inwestycje
60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/B6
tel. 61 2230908, e-mail biuro@apispzo.pl

Załącznik nr 4
do uchwały Nr
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA 9 OBSZARÓW USŁUGOWYCH
POŁOŻONYCH WE WSIACH: STARE BABICE, BABICE NOWE, KOCZARGI NOWE, BORZĘCIN DUŻY I BORZĘCIN MAŁY, W GMINIE STARE BABICE**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W dniach od 7 stycznia 2021 r. do 01 lutego 2021 r.										
1.	15.02.2021 r.	osoby fizyczne*	Sprzeciw wobec planowanych zmian przeznaczenia terenu bezpośrednio sąsiadującego z naszą nieruchomością położoną przy ul. (...) (działka nr ewid. (...))*. <u>Wnioskujemy tym samym o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia tego terenu, czyli dedykacji pod zabudowę mieszkaniową.</u> Planowana zmiana przeznaczenia przedmiotowego terenu w kierunku dopuszczenia zabudowy usługowej o bliżej nie zdefiniowanym kształcie, godzi bezpośrednio w jakość życia naszej rodziny, jak również generuje dla nas bezpośrednie straty finansowe wynikające ze znacznej utraty wartości nieruchomości stanowiącej naszą własność prywatną. Działania takie są niezgodne ze wszelkimi normami kształtowania ładu przestrzennego, które w tym przypadku, w imię partykularnych interesów pojedynczych inwestorów, godzą w dobro ogółu, a zwłaszcza aktualnych mieszkańców, przyległej szkoły, jak również środowiska naturalnego poprzez dalsze „zabetonowanie” gminy. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji, wyrażającym tzw. Zasadę Proporcjonalności, organy publiczne „czyniąc użytek z przyznanych kompetencji nie powinny	działka o nr ewid: 643/9, 643/2, 643/3 643/7 643/8 obręb Stare Babice	1.MN1/U2	-	X w części		X	Uwzględniona w części. Wprowadzenie ograniczenia powierzchni usług handlu. Wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach jednostki 1. MN1/U2. Ograniczenie katalogu możliwych do realizacji usług. Korekta maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy (na etapie dalszej procedury planistycznej maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określony został na poziomie 1,1). Korekta w zakresie

			ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności" (wyrok WSA w Warszawie z 23 maja 2011 r., III SA/Wa 2482/10). Odwołując się do współodpowiedzialności długoterminowej za podejmowane decyzje, należy zwrócić uwagę, że przedmiotowy teren stanowi centralny punkt naszej miejscowości, a znajdując się w bezpośrednim sąsiedztwie Urzędu Gminy i reprezentacyjnego parku gminnego, przylegając bezpośrednio do planowanego obszaru zieleni urządzonej, stanowi niejako wizytówkę dla całej gminy. Planowanie przestrzeni w tym miejscu powinno podlegać precyzyjnym zasadom, a dopuszczalny wachlarz możliwości zabudowy podlegać powinien szczegółowej analizie. Rozważane kroki formalne w żaden sposób nie korespondują z taką logiką i umożliwią lokalizację w tym miejscu uciążliwych i/lub mało estetycznych obiektów usługowych nie służących w ogólności mieszkańcom gminy, negatywnie wpływających na wizerunek gminy, a także pogarszających jakość życia aktualnych mieszkańców terenu przyległego. Od strony formalnej, kształtując projekt miejscowego planu zagospodarowania terenu: - w praktyce nie promujący przeznaczenia podstawowego, ale przeznaczenie dopuszczalne określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice (zwanego dalej Studium), poprzez określenie w projekcie MPZP dwukrotnie wyższej możliwej powierzchni zabudowy dla obiektów usługowych w stosunku do powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego tj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - oraz - dopuszczając w 100% wykorzystanie przeznaczenia dopuszczalnego określonego w Studium bez zachowania rezerwy na przeznaczenie podstawowe, wójt wykracza poza ramy nakreślone w Studium. Orzecznictwo wskazuje na konieczność zachowania przeznaczenia podstawowego jako dominującego, a w przypadku realizacji wyłącznie przeznaczenia dopuszczalnego - na konieczność zachowania odpowiedniej rezerwy terenu na przeznaczenie podstawowe, czego proponowany projekt planu nie przewiduje. W projekcie zmiany MPZP, w bezpośrednim sąsiedztwie zamieszkiwanej przez nas nieruchomości,						oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. W zakresie ochrony przed hałasem zakwalifikowanie terenu 1.MN1/U2 jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie strefy funkcjonalnej MN1 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarze tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. Ujednolicenie parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			dopuszcza się powstanie np. dużych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nawet 2000m² [§ 12. ustęp 2)]. Dopuszcza się również sposób zagospodarowania budynkami usługowymi uniemożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego mieszkaniowego jednorodzinnego zdefiniowanego dla tego obszaru w Studium. W efekcie, mimo iż w Studium określono zarówno dla zamieszkiwanej przez nas nieruchomości (działka nr ewid. (...)*) jak i działek sąsiednich (nr .ewid. (...)*) ten sam typ przeznaczenia terenu MN1, proponowany projekt zmiany MPZP dla sąsiednich działek (nr ewid. (...)*) dopuszcza zabudowę działek obiektami wyłącznie usługowymi lub mieszkalno - usługowymi, z bardzo wysokim wskaźnikiem intensywności zabudowy 1,5 i możliwością zabudowy 50% powierzchni, z zachowaniem norm hałasu aż o 6 decybeli wyższych, niż dopuszczalne są normą na terenie budownictwa jednorodzinnego. Nieruchomość, którą zamieszkujemy, została zakupiona w roku 2014, co nastąpiło po szczegółowym zapoznaniu się z załącznikiem graficznym Studium oraz całością planów zagospodarowania na terenie naszej nieruchomości i terenie sąsiednim. Ustaliśmy w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, iż przyszłe sąsiedztwo będzie nieuciążliwe, gdyż przyjmie formułę zabudowy jednorodzinnej i spełni normę hałasu przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej. W Urzędzie Gminy, poinstruowani zostaliśmy, że Studium nie przewiduje konieczności wprowadzania zmian w obowiązującym MPZP, co pozwalało sądzić, iż istniejący MPZP stanowi stabilną gwarancję dobrego sąsiedztwa. Dokonaliśmy tym samym wszelkich możliwych ustaleń przed dokonaniem zakupu i inwestycji w zabudowę, w ścisłej współpracy z organem publicznym, który aktualnie przyzwala na wyrządzenie nam szkody moralnej i materialnej. Wprowadzenie w życie projektowanego MPZP jest w całkowitej sprzeczności z wyżej wymienionymi przesłankami i wpłynie niekorzystnie na naszą nieruchomość zarówno w kontekście jakości życia, jak również wymiernego obniżenia jej wartości rynkowej, co będzie konsekwencją następujących czynników obiektywnych: -wprowadzenie istotnej uciążliwości związanej z hałasem, - wprowadzenie istotnej uciążliwości związanej z wzmożonym ruchem ulicznym obsługującym sąsiadujące obiekty usługowe, również z wykorzystaniem działki drogowej nr ewid. (...)*, będącej							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

		teren działek (...) * jako MN (oznaczono kolorem brązowym). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zastosowane oznaczenia i symbole powinny umożliwiać porównanie ustaleń Studium z projektem planu miejscowego. Na planie wprowadzono oznaczenia mieszane mieszkaniowo- usługowe (oznaczono naprzemiennymi pasami brązowymi i czerwonymi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik 1). Studium określa w części graficznej przeznaczenie rozważanego terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W części tekstowej natomiast przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, a przeznaczenie dopuszczalne stanowi zabudowa usługowa co jest niezgodnie z załącznikiem graficznym (wada prawna Studium). <u>Reasumując, w ramach terenu oznaczonego w procedowanej dokumentacji zmieniającej MZPZ jako 1.MN/U, wnioskujemy o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia mieszkaniowego.</u> Alternatywnie, w razie konieczności wprowadzenia zmian, wnosimy o: - ustalenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 1,0 (zgodnie z ustaleniami Studium dla terenów o identycznym przeznaczeniu w bezpośrednim sąsiedztwie naszej nieruchomości), - ustalenie dopuszczalności zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji przeznaczenia podstawowego tj budynku mieszkalnego tylko i wyłącznie przy zachowaniu rezerwy terenu na przeznaczenie podstawowe, - ustalenie dopuszczalności zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji przeznaczenia podstawowego tj budynku mieszkalnego, na działkach o numerach ewid. (...) * oraz (...) *, wyłącznie w porozumieniu ze współwłaścicielami drogi wewnętrznej stanowiącej działkę o nr. ewid. (...) *, - ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, - usunięcie zapisu o minimalnej powierzchni działki 600m², - czytelne wykluczenie zabudowy wielorodzinnej w przypadku zabudowy mieszanej mieszkalno-usługowej,							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			- ustalenie limitu powierzchni o wartości 100m² na pojedynczy obiekt handlowy, - ustalenie limitu maksymalnie jednego obiektu handlowego na jednej działce, - ustalenie norm hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.							
2.	15.02.2021 r.	Stowarzyszenie *	Zmiana PLANU w taki sposób by nie naruszał on ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice respektował określoną w/w dokumentem politykę przestrzenną GMINY oraz określał warunki zagospodarowania terenów w sposób skonkretyzowany tj. służący ochronie interesów mieszkańców, w szczególności wnioszek o: <u>1. W zakresie obszaru nr 4 i 12:</u> a) usunięcia naruszenia studium dla obszaru w planie 1.MN/U uwidocznionej w odrębnym oznaczeniu graficznym pasami czerwono-brązowymi w projekcie planu (w stosunku do jednolitego oznaczenia brązowego MN1 w studium). Jak wskazuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy "barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami stadium". Niestety barwne oznaczenia planu są inne niż studium. Projekt planu wprowadza przeznaczenie mieszane usługowe lub mieszkalne 1.MN/U, jednakże studium przewiduje wprowadzenie przeznaczenia mieszanego usługowego lub mieszkalnego na obszarze MU, MN1/U2, MN3/U2 tj. w innych częściach gminy. Na omawianym obszarze 1.MN/U planu studium wyznacza teren MN1 zabudowy podstawowej jednorodzinnej z dopuszczalnością lokowania obiektów usługowych (jednakże innych niż budynki) bez obowiązku realizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym — co nie uprawnia do kształtowania projektu planu umożliwiającego wykonania zabudowy usługowej bez pozostawienia rezerwy na przeznaczenie wiodące (mieszkaniowe). Projekt planu nie tylko zrównuje przeznaczenie dopuszczalne (usługowe, dopuszczone w stadium) z przeznaczeniem wiodącym (mieszkaniowym jednorodzinny wg ustaleń studium),	1.MN1/U2, 1.2U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1MN1/U2, 3.2MN2/U2, 3.3MN2/U2, 3.MN2.	1.MN1/U2, 1.2U2, 1.4U2, 2.U2, 3.1MN1/U2, 3.2MN2/U2, 3.3MN2/U2, 3.MN2.	-	1. X w części	1. X	1. Uwzględniona w części. Wprowadzenie ograniczenia powierzchni usług handlu. Wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach jednostki 1.MN1/U2. Ograniczenie katalogu możliwych do realizacji usług. Korekta maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy (na etapie dalszej procedury planistycznej maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określony został na poziomie 1,1). Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. W zakresie ochrony przed hałasem zakwalifikowanie terenu 1.MN1/U2 jako terenu zabudowy mieszkaniowej	

			lecz wręcz promuje to przeznaczenie usługowe choćby przez dwukrotnie wyższy wskaźnik powierzchni zabudowy i dopuszcza wykorzystanie terenu w całości na zabudowę wyłącznie usługową bez zachowania rezerwy na przeznaczenie podstawowe czyli zabudowy jednorodzinnej. Projekt planu w nieuprawniony sposób dokonuje wykładni rozszerzającej obiektów usługowych innych niż zabudowa, na odrębną zabudowę usługową. Studium wyraźnie wskazuje jakie można lokować budynki i jakie inne obiekty „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza, (...) w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych" Czym innym jest „obiekt usługowy" w postaci wiaty lub mobilnego punktu handlowego niebędący budynkiem a więc dopuszczony w studium dla MN1, a czym innym jest zabudowa usługowa a więc budynek usługowy, dopuszczona w studium np. dla MU czyli na zupełnie innym obszarze. Zrównanie ustaleń MN1 studium z ustaleniami MU czy MN1/U2 i MN3/U2 studium, poprzez lokalizowanie zabudowy MN/U w projekcie planu, mimo istnienia przeznaczenia MN1 w studium stanowi przekroczenie władztwa planistycznego. Możliwość lokowania intensywnych usług, w tym obiektów handlowych do 2000 m² w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej będzie wywoływało konflikty społeczne. Właściwym miejscem do ustalania MN/U w planie miejscowym są obszary w studium wskazane jako MU, MN1/U2 i MN3/U2, a nie obszar MN1. b) usunięcie istotnego naruszenia studium, poprzez ustalenie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego lub usługowego lub mieszkalno-usługowego, w stosunku do minimalnej powierzchni działki — dotyczy 1.MN/U i wszystkich innych obszarów w planie. W obecnym projekcie planu, poprzez niezręczne sformułowanie dla obszaru 1.MN/U w § 12 pkt 1), 2) i 3) dopuszczono wiele budynków na jednej działce, na przykład budowę trzech budynków jednorodzinnych na działce o minimalnej powierzchni. Stanowi to naruszenie postanowień studium które przewiduje minimalną działkę 800m² na jeden budynek, stąd ograniczenie liczby budynków w projekcie planu wydaje się zasadne (względnie dopuszczenie większej ilości, o ile możliwy jest późniejszy podział na działki o odpowiednich parametrach). c) doprecyzowanie zakazu lokalizacji budynków						jednorodzinnej. Ujednolicenie parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie strefy funkcjonalnej MN1 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarze tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			wielorodzinnych z funkcją usługową dla obszaru MN/U, ze względu na obecne brzmienie 12 pkt 3) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych" można wywodzić możliwość lokowania budynku np. 5 - mieszkaniowego z dodatkowym lokalem usługowym, co łącznie stanowi budynek mieszkalno-usługowy o którym mowa w ww. punkcie, ale wykraczający poza legalną definicję budynku jednorodzinnego wynikającego z przepisów odrębnych, o którym to budynku mowa w studium, d) usunięcie parametrów wprowadzanych w 12 pkt. 11) które są sprzeczne z ustaleniami 9 ustęp 2 pkt. 1) lit b), e) ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy 1,0 dla obszaru 1.MN/U podobnie jak dla terenów z obowiązującym planem miejscowym sąsiadujących z tym obszarem, f) usunięcie niezgodności ze studium ustalające minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (a więc o wiodącej funkcji mieszkaniowej) jedynie na 40% w 12 pkt. 8) lit c) wobec 70% wymaganej przez studium. 2. Zmiana zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 2: a) zastosowanie oznaczenia terenu w w/w obszarze zgodnie określonym w studium: aktualnie jest 2U winno być U2, ponieważ zgodnie z przepisami stosowane oznaczenia i symbole powinny umożliwiać porównanie ustaleń studium z projektem planu miejscowego (STUDIUM wg oznaczeń na zał. Nr 3 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego — ustaliło cały teren obszaru nr 2 jako U2), b) uwzględnienie w PLANIE ustaleń studium, właściwych dla obszaru struktury funkcjonalnej U2 poprzez: – eliminację zabudowy magazynowej tj § 16 punkt 3) niedopuszczalnej w studium, – ustalenie wszystkich wskaźników w odniesieniu do działki budowlanej - wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy ustalono w oderwaniu od działki 16 punkt 7), – ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy, liczonego jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 1. – 3. Zmiana zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 13: a) usunięcie naruszenia studium dla obszaru w planie			-	2. X w części	2. X	2. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. Wykreślenie możliwości realizacji zabudowy magazynowej dla terenu 1. 2U2.
						-	3. X	3. X	3. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium.

			1.4U poprzez stosowanie odmiennych oznaczeń zarówno symboli jak i kolorystyk uniemożliwiające porównanie ze studium w oparciu o przywołane wcześniej rozporządzenia (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Na planowanym obszarze 1.4U studium przewiduje zabudowę podstawową wiodącą jednorodziną, a projekt planu tę zabudowę eliminuje i wprowadza ustalenia jak dla obszarów U, przewidzianych przez studium winnych miejscach gminy. Wprowadzanie przeznaczenia kolidującego z zabudową mieszkaniową jednorodziną wyznaczoną w studium jest wykroczeniem poza władztwo planistyczne, gdyż stadium na terenie MN1 nie dopuszcza zabudowy usługowej - Rada Gminy wyraźnie rozróżniła gdzie można lokować zabudowę usługową, a dla terenu MN1 w zakresie budynków możliwe jest tylko budownictwo jednorodzinne mieszkaniowe, mieszkaniowo usługowe, zagrodowe. Umożliwienie w studium realizacji „obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych” przy zdefiniowaniu rodzaju zabudowy jako „mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza” oznacza, że dla terenu MN1 obiekty usługowe mogą istnieć samodzielnie pod warunkiem, że nie są budynkami. Stąd też wynika oznaczenie w studium kolorem brązowym, a nie mieszanym brązowo-czerwonym wg rozporządzenia. b) zasadne wydaje się wprowadzenie ograniczenia liczby budynków na działce budowlanej. 4. Zmiana zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 7: a) usunięcie naruszenia studium w zakresie przeznaczenia terenu, oznaczenia graficznego i kolorystycznego. Należy zastosować przeznaczenie podstawowe jako zabudowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami, z dopuszczeniem realizacji odrębnych obiektów usługowych nie będących budynkami. Należy dostosować oznaczenia terenu w w/w obszarze zgodnie określonym w studium: aktualnie jest 2U winno być MN2 i R, ponieważ zgodnie z przepisami stosowane oznaczenia i symbole powinny			-	4. X	4. X	Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie strefy funkcjonalnej MN1 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarze tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. 4. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. Ustalone wskaźniki zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami
--	--	--	--	--	--	---	------	------	--

			umożliwiać porównanie ustaleń studium z projektem planu miejscowego /studium wg oznaczeń na zał. Nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego — ustaliło teren obszaru nr 7 jako MN2 i R/, b) usunięcia naruszenia studium w zakresie powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów mieszkaniowych w WOCHK, tj. zwiększenie z 40% do wymaganych w studium 70% PBC w związku z (istniejącą faktycznie) zabudową mieszkaniową o której mowa w § 16 punkt 5) i 6), c) zasadne wydaje się ograniczenie liczby budynków na minimalnej działce budowlanej. 5. Dostosowanie do studium zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 10: a) zastosowanie oznaczenia terenów w w/w obszarze zgodnie z określonymi w studium: aktualnie jest 3.2 MN/U a winno być w części terenu MU a w części MN2, ponieważ zgodnie z przepisami stosowane oznaczenia i symbole powinny umożliwiać porównanie ustaleń studium z projektem planu miejscowego (studium wg oznaczeń na zał. Nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego — ustaliło część terenu obszaru nr 10 jako MU a część jako MN2), b) uwzględnienie w planie ustaleń studium, właściwych dla obszaru struktury funkcjonalnej MN2 na terenie wskazanym w studium poprzez: – usunięcie niezgodności ze studium w zakresie ustalenia powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkalno-usługowej — 40%, dla wiodącego przeznaczenia mieszkaniowego (a więc też mieszkalno-usługowego) studium wymaga 70% powierzchni biologicznie czynnej, – usunięcie niezgodności ze studium które wskazuje minimalną powierzchnię działki na dom, podczas gdy projekt planu dopuszcza wiele domów na minimalnej działce („...lokalizację na działce budowlanej budynków mieszkalnych”), – określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej jako 1000 m² zgodnie ze studium, – ze względu na zawężenie typów budynków w studium dla obszaru MN2 do mieszkaniowych jednorodzinnych (w tym mieszkaniowo-usługowych), wolnostojących i bliźniaczych,			-	5. X w części	5. X	Studium w zakresie strefy funkcjonalnej MN2 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarze tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. 5. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. Wprowadzenie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego. Ustalone wskaźniki zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie strefy funkcjonalnej MN2 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarze tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. Zgodnie z ustawą Prawo budowlane przez obiekt budowlany należy rozumieć
--	--	--	--	--	--	---	------------------	------	---

			zagrodowych należy wyeliminować z planu wolnostojącą zabudowę usługową i zawęzić ją tylko do obiektów niebędących budynkami. Proponujemy stosowną treść: §13 punkt 2) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych niebędących budynkami (np. wiaty handlowe).						m.in. budynek i budowlę.
			6. Zmianę zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 9: a) zastosowanie oznaczenia terenów w w/w obszarze zgodnie z określonymi w studium: aktualnie jest 3.3 MN/U a winno być MN2, ponieważ zgodnie z przepisami stosowane oznaczenia i symbole powinny umożliwiać porównanie ustaleń studium z projektem planu miejscowego (studium wg oznaczeń na zał. Nr 3 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego — ustaliło terenu obszaru nr 9 jako MN2), b) uwzględnienie w planie ustaleń studium, właściwych dla obszaru struktury funkcjonalnej MN2 poprzez: – określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej jako 1000 m² zgodnie ze studium, – usunięcie niezgodności ze studium w zakresie powierzchni biologicznie czynnej poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej-70%, – określenie wskaźnika intensywności zabudowy, liczonego jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1, – ustalenie jednego budynku mieszkalnego na jedną działkę (obecnie w projekcie brak regulacji w zakresie liczby budynków na działce).			-	6. X w części	6. X	6. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. Wprowadzenie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego. Ustalone wskaźniki zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			7. Zmiana zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 11: a) zastosowanie oznaczenia terenu w w/w obszarze zgodnie z określonym w studium: aktualnie jest 3.MN a winno być MN2, ponieważ zgodnie z przepisami stosowane oznaczenia i symbole powinny umożliwiać porównanie ustaleń studium z projektem planu miejscowego (studium wg oznaczeń na zał. Nr 3 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego ustaliło cały teren obszaru nr 11 jako MN2), b) uwzględnienie w PLANIE ustaleń studium,			-	7. X w części	7. X	7. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. Parametr minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu

			właściwych dla obszaru struktury funkcjonalnej MN2 poprzez: – określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej jako 1000 m² zgodnie ze studium, – nie dopuszczanie na tym terenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, – określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej-70%, – ustalenie jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym na jedną działkę. 8. Zmiana postanowień planu i nie dopuszczanie do wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych. 9. Określenie w planie, że dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie geometrii dachów, wysokości i liczby kondygnacji tylko w przypadku przebudowy. 10. Określenie w planie, że dopuszcza się na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie lokalizację wyłącznie zabudowy zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu. 11. Zmiana postanowień § 5 ust 1 planu w taki sposób by jego treść była zgodna z przepisami prawa. W orzecznictwie sądowo administracyjnym ugruntowany jest pogląd, że posłużenie się przez ustawodawcę np. w art. 124 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami określeniem, iż ograniczenie ma nastąpić "zgodnie z planem miejscowym" oznacza, że koniecznym jest, aby konkretny przepis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazywał, że na konkretnej nieruchomości ma być lub może być realizowany konkretny cel publiczny. Plan miejscowy, aby stwarzać podstawę do zastosowania instytucji z art. 124 ust 1 u.g.n., musi zatem nie tylko dopuszczać realizację celu publicznego, ale też w sposób precyzyjny określać lokalizację takiej inwestycji, poprzez wskazanie nieruchomości, przez które ma ona przebiegać oraz granic terenu, jaki							zagospodarowania przestrzennego. Zgodny jest z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 8. X 8. X 9. X 10. X 11. X 8. Dopuszczanie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy wyłącznie pochylni i spoczników. 9. Uznaje się za zasadne wskazane w planie dopuszczenia również w przypadku rozbudowy. 10. Uznaje się za zasadne pozostawienie ustalenia w planie w brzmieniu: „dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie”. 11. Uznaje się za zasadne nie wprowadzenie ograniczeń w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego. Realizowana na terenie funkcja musi być zgodna z przeznaczeniem w planie. Wprowadzenie zapisów w planie ograniczających możliwość składowania odpadów.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			może być pod nią zajęty. Obecna treść planu jest nieskonkretyzowana, co do celu publicznego jakiego dotyczy, tym samym plan pozostawia inwestorom pełną swobodę w tym zakresie (włącznie np. z budowę cmentarza lub organizacją składowiska odpadów i to zarówno o znaczeniu lokalnym jak i ponadlokalnym — Plan tego nie zakazuje). Obecne postanowienia planu są niekorzystne dla ochrony interesów Gminy, w szczególności z uwagi na potrzebę ochrony zdrowia i życia mieszkańców, warunków ich życia oraz potrzebę ochrony terenów Gminy cennych przyrodniczo i krajobrazowo.							
3.	15.02.2021 r.	osoba fizyczna*	Propozycja na bazie doświadczenia z podobnego terenu ogólnodostępnej strefy rekreacji w Borzęcinie Dużym zwiększenia w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZP możliwości parkowania. W okresie letnim w rejonie ogólnodostępnej strefy rekreacji w Borzęcinie Dużym panuje wzmożony ruch i dobrze by było umożliwić na tego typu terenie w przyszłości sytuowanie miejsc parkingowych np. w postaci miejsc parkingowych na ekokratach. § 20. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) lokalizację zieleni urządzonej i naturalnej; 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury; 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych; 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych; 5) zakaz lokalizacji budynków; 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej —70%; <u>Zwiększenie, o ile jest to możliwe powierzchni biologicznie czynnej na rzecz lokalizacji stanowisk postojowych.</u> 7) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD i terenu drogi wewnętrznej 1.2KDW. <u>8) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.</u> <u>Proponujemy wykreślić punkt „c” z uwagi na całkowite wykluczenie w przyszłości lokalizacji miejsc postojowych. Szerokość — dla terenu 1.2KDW —</u>	1. ZP ustalenia planu	1. ZP ustalenia planu	-	X		X	Uwaga nie została uwzględniona na etapie I wyłożenia do publicznego wglądu. Planowany sposób zagospodarowania terenu 1. ZP nie uwzględnia możliwości lokalizacji stanowisk postojowych. Na późniejszym etapie procedury planistycznej dla terenu 1.ZP dopuszczona została lokalizacja obiektów budowlanych wyłącznie w zakresie usług wystawienniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m². W związku z powyższym w uchwale określone zostały wskaźniki zagospodarowania terenu.

			zmienna od 11 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu która włącza również ciek wodny nie wykluczałaby w przyszłości zabudowanie i sytuowanie miejsc postojowych wzdłuż jezdni. § 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1KDW, 1.2KDW, 3.KDW: a) szerokość w liniach rozgraniczających: — dla terenu 1.1KDW zmienna od 5 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, — dla terenu 1.2KDW zmienna od 11 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,— dla terenu 3.KDW — od 6 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.							
4.	15.02.2021 r.	osoba fizyczna*	Propozycja na bazie doświadczenia z podobnego terenu ogólnodostępnej strefy rekreacji w Borzęcinie Dużym zwiększenia w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZP możliwości parkowania. W okresie letnim w rejonie ogólnodostępnej strefy rekreacji w Borzęcinie Dużym panuje wzmożony ruch i dobrze by było umożliwić na tego typu terenie w przyszłości sytuowanie miejsc parkingowych np. w postaci miejsc parkingowych na ekokratach. § 20. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) lokalizację zieleni urządzonej i naturalnej; 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury; 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych; 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych; 5) zakaz lokalizacji budynków; 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej —70%; <u>Zwiększenie, o ile jest to możliwe powierzchni biologicznie czynnej na rzecz lokalizacji stanowisk postojowych.</u> 7) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu	1. ZP ustalenia planu	1. ZP ustalenia planu	-	X		X	Uwaga nie została uwzględniona na etapie I wyłożenia do publicznego wglądu. Planowany sposób zagospodarowania terenu 1. ZP nie uwzględnia możliwości lokalizacji stanowisk postojowych. Na późniejszym etapie procedury planistycznej dla terenu 1.ZP dopuszczona została lokalizacja obiektów budowlanych wyłącznie w zakresie usług wystawienniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m². W związku z powyższym w uchwale określone zostały wskaźniki zagospodarowania terenu.

			symbolem 1.KDD i terenu drogi wewnętrznej 1.2KDW. <u>Wprowadzenie zapisu.</u> <u>8) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.</u> <u>Proponujemy wykreślić punkt „c” z uwagi na całkowite wykluczenie w przyszłości lokalizacji miejsc postojowych.</u> Szerokość — dla terenu 1.2KDW — zmienna od 11 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu która włącza również ciek wodny nie wykluczałaby w przyszłości zabudowanie i sytuowanie miejsc postojowych wzdłuż jezdni. § 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1KDW, 1.2KDW, 3.KDW: a) szerokość w liniach rozgraniczających: — dla terenu 1.1KDW zmienna od 5 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, — dla terenu 1.2KDW zmienna od 11 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,— dla terenu 3.KDW — od 6 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu. <u>Wykreślenie zapisu:</u> c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych. Brak uwag dla terenu 1MN/U.							
5.	15.02.2021 r.	osoba fizyczna*	Zaniechanie naruszania zasad planowania przestrzennego i ładu przestrzennego - w zakresie obszaru 4 i 12 dla oznaczenia 1.MN/U, obszaru 7 (poza 2.R), obszaru 9, obszaru 10 (północna część), obszaru 13. Decyzje podejmowane w tym zakresie powinny uwzględniać zasady wynikające z ustaw i rozporządzeń, a także zasady równoważenia interesów wszystkich zainteresowanych podejmowanymi w projekcie dokumentu rozstrzygnięciami, minimalizowania konfliktów przestrzennych. Natomiast realizowane jest projektowanie fragmentaryczne, w oderwaniu od otoczenia, wprowadzany jest chaos planistyczny i maksymalizacja konfliktów przestrzennych poprzez realizację sprzecznych ze studium oznaczeń terenu w planie, sprzeczne ze studium oznaczanie obszarów mimo wymagań rozporządzeń, sprzeczna ze studium	obszar planu	obszar planu	-	X w części		X	Forma i zakres projektu planu przygotowany został w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami. Dyskusja publiczna przeprowadzona została z uwzględnieniem wszelkich wymogów wynikających z obowiązujących obostrzeń oraz ograniczeń sanitarnych wynikających z przepisów prawa na czas epidemii COVID-19. Prognoza oddziaływania na środowisko uzyskała

			kolorystyka mimo wymagań rozporządzeń, trudności w ocenie granic dotychczas obowiązujących planów w okolicy ze względu na rozdrobnienie obszarowe i przenikanie się granic różnych uchwał podejmowanych w różnym czasie związanych z zagospodarowaniem. Wnoszę zarzut nieprzeprowadzenia dyskusji publicznej umożliwiającej pełny i świadomy udział społeczeństwa (dla wszystkich obszarów). Brak obwieszczeń na tablicach informacyjnych zlokalizowanych na różnych obszarach w gminie, stosowanie na obwieszczeniach nazewnictwa nie wskazującego na obszar planowania - przy braku załączonej mapy w praktyce uniemożliwiają rozpoznanie sprawy przez zainteresowanych, Zważywszy na brak możliwości wejścia do budynku gminy w okresie "covidowym", chaos w informacyjny na biuletynie informacji publicznej - można wysnuć przypuszczenie, że nie poinformowano społeczeństwa we właściwy sposób o przystąpieniu do zmiany planu, uniemożliwiając w praktyce uczestnictwo społeczeństwa w planowaniu. Stosowane rozwiązania jak np. wyłącznie obowiązujące dodatkowe zapisy elektroniczne na zmienioną formę dyskusji publicznej przez narzędzie informatyczne ZOOM, w szczególności wyłączają z dyskusji osoby starsze i osoby nieposiadające łącza internetowego i osoby nie posiadające adresu email. Zarzut błędnych granic opracowania (dla Wszystkich obszarów). Fatalny sposób oznaczania granic poprzez wielokrotnie modyfikowanie w sprzeczny sposób uchwał intencyjnych prowadzi do podniesienia nieczytelności granic opracowania. Uchwała XIV/136/2019 nakazuje w § 1.1 "w zakresie dalszego procedowania należy wykonać łącznie jako jeden plan miejscowy", natomiast ustęp 2 dopuszcza sporządzenie (jedynie jednego) planu w 3 częściach odrębnymi uchwałami dla obszaru I obszaru II oraz obszaru III. Projekt planu przedstawia dziewięć a nie 3 obszary i w związku z tym jest nieczytelny dla osób nie będących zawodowymi prawnikami czy deweloperami. Zważywszy na praktyczny brak publikacji na tablicach ogłoszeń czy w lokalnej prasie graficznego przedstawienia granic opracowania, można wysnuć						stosowne opinie na etapie trwającej procedury wynikające z obowiązujących przepisów. Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie strefy funkcjonalnej MN1 i MN2 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarach tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. Projekt planu nie dopuszcza realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Korekta wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dla części terenów. Ujednolicenie parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		przypuszczenie że to działania celowe mające zniechęcić społeczeństwo do udziału w procesach planowania. Zarzut błędnej prognozy oddziaływania (dla wszystkich obszarów) Ze względu na zapisy uchwały XIV/136/2019 w § 1.1 zasadnym jest sporządzenie wspólnej prognozy oddziaływania dla całego planu miejscowego. Rozdrabnianie prognozy na małe elementy, etapowanie, zaniechanie określenia oddziaływań skumulowanych dla całego planu - jest działaniem niewłaściwym dla prognozy gdyż w praktyce pozbawia możliwości kompleksowej oceny skutków wprowadzania planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice. Zarzut naruszania studium - z zakresie obszaru 4 i 12 dla oznaczenia 1.MN/U, obszaru 7 (poza .2R), obszaru 9, obszaru 10 (północna część), obszaru 13 W efekcie planowania, na jednolitym terenie zabudowy jednorodzinnej MN (konkretnie MN1 i MN2) wyznaczonej w studium, projekt planu wprowadza punktowo niezgodnie ze studium obszary kolidujące - usługi (MN/U i U) dopuszczające nawet obiekty handlowe aż do 2000m² oraz usługi potencjalnie mogące oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem dużo wyższej intensywności zabudowy niż bezpośrednia okolica o tym samym przeznaczeniu w studium, z normą natężenia hałasu znacznie wykraczającą poza dopuszczalne normy dla przyległej zabudowy mieszkaniowej. Na etapie uchwalania studium ustaliliśmy zabudowę usługową "lokalnych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej" dla obszarów MN1 MN2 i MN3. Niewłaściwe jest wprowadzanie funkcji wyłącznie usługowej jako wiodącej, na obszarach studium innych niż U, MU. dodatkowo, Dla całości planu wnioskuję o maksymalną intensywność 1,0 Dla całości planu wnioskuję o jeden budynek na jednej działce - w szczególności dla celów mieszkaniowych Dla całości planu wnioskuję o jednoznaczne							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			wykluczenie zabudowy mieszkaniowej innej niż jednorodzinna Dla całości planu dopuszczającego zabudowę mieszkaniową wnioskuję o ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na 70% w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej a więc wiodącej mieszkaniowej - co jest zgodnie ze studium Wnioskuję o usunięcie sprzeczności w ustaleniach minimalnej powierzchni działek budowlanych (paragraf 9 koliduje z następnymi).							
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W dniach od 19 maja 2021 r. do 16 czerwca 2021 r.										
Na etapie II wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło jedno pismo zawierające 2 uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Stare Babcie.										
III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W dniach od 6 września 2021 r. do 30 września 2021 r.										
6.	15.02.2021 r.	osoby fizyczne*	Sprzeciw wobec planowanych zmian w stosunku do terenu bezpośrednio sąsiadującego z naszymi nieruchomościami położonymi przy ul. Wypoczynkowej 16 i 20 w Starych Babicach, zmierzających w kierunku transformacji tego obszaru w strefę handlowo-usługową. Odwołując się do współodpowiedzialności długoterminowej za podejmowane decyzje, należy zwrócić uwagę, że przedmiotowy teren stanowi centralny punkt naszej miejscowości, a znajdując się w bezpośrednim sąsiedztwie Urzędu Gminy i reprezentacyjnego parku gminnego, przylegając bezpośrednio do planowanego obszaru zieleni urządzonej, stanowi niejako wizytówkę dla całej gminy. Pytanie czy zasadnym jest tu lokowanie chaosu usługowego z zakorkowanym dojazdem, kompletnie nie współgrającego z cichą zieloną okolicą, szkołą, sceną letnią i parkiem, pozostaje rzecz jasna retorycznym. Dlatego ponownie odwołujemy się do zdrowego rozsądku Pana Wójta i wnioskujemy o zdefiniowanie przeznaczenia przedmiotowego terenu w kierunku wyłączenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub w kierunku jej wyraźnego uprzywilejowania. Oczywiście jest, że procedowana zmiana przeznaczenia przedmiotowego terenu w kierunku dopuszczenia wyłącznie zabudowy usługowej o bliżej nie zdefiniowanym kształcie, godzi bezpośrednio	obręb Stare Babice, obszar Nr 4 i Nr 12 Teren oznaczony 1.MN/U	1.MN1/U2	-	X		X	Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz z przyjętymi w gminie wielkościami wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

			w jakość życia naszych rodzin, jak również generuje dla nas bezpośrednie straty finansowe wynikające ze znacznej utraty wartości nieruchomości stanowiących naszą własność prywatną. Działania takie są niezgodne z normami kształtowania ładu przestrzennego, które w tym przypadku, w imię partykularnych interesów pojedynczych inwestorów, godzą w dobro ogółu, a zwłaszcza aktualnych mieszkańców, przyległej szkoły, jak również środowiska naturalnego poprzez dalsze „zabetonowanie” gminy. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji, wyrażającym tzw. Zasadę Proporcjonalności, organy publiczne „czyniąc użytek z przyznanych kompetencji nie powinien ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności” (wyrok WSA w Warszawie z dnia 23 maja 2011 r., III SA/Wa2482/10). Nieruchomości, których jesteśmy właścicielami, zostały zakupione po szczegółowym zapoznaniu się z załącznikiem graficznym Studium oraz całością planów zagospodarowania na terenie naszej nieruchomości i terenie sąsiednim. Ustaliliśmy w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, iż przyszłe sąsiedztwo będzie nieuciążliwe, gdyż przyjmie formułę zabudowy jednorodzinnej. W Urzędzie Gminy poinstruowani zostaliśmy, że Studium nie przewiduje konieczności wprowadzenia zmian w obowiązującym MPZP, co pozwalało sądzić, iż istniejący MPZP stanowi stabilną gwarancję dobrego sąsiedztwa. Dokonaliśmy tym samym wszelkich możliwych ustaleń przed dokonaniem zakupu i inwestycji w zabudowę, w ścisłej współpracy z organem publicznym, który aktualnie przyzwala na wyrządzenie nam szkody moralnej i materialnej. Wprowadzenie w życie projektowanego MPZP jest w całkowitej sprzeczności z wyżej wymienionymi przesłankami i wpłynie niekorzystnie na nasze nieruchomości zarówno w kontekście jakości życia, jak również wymiernego obniżenia ich wartości rynkowych, co będzie w szczególności konsekwencją następujących czynników obiektywnych: - wprowadzenie istotnej uciążliwości związanej z wzmożonym ruchem ulicznym obsługującym sąsiadujące obiekty usługowe, - problemami w zakresie parkowania pojazdów pracowników i klientów przyszłych punktów usługowych , obciążającymi otoczenie naszej nieruchomości, w związku z niedoszacowanymi minimalnymi wymogami w tym zakresie dla obiektów usługowych, - sąsiedztwa usługowego, stanowiącego czynnik								
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

			realnego zniechęcenia potencjalnych nabywców naszych nieruchomości w przyszłości. Spadek wartości naszych nieruchomości na dzień sporządzenia niniejszego odwołania, oszacowany został na poziomie 15% wartości tj. sumarycznie około 600 000 zł. Wnioskujemy tym samym o uwzględnienie tej kwoty w skutkach finansowych uchwalenia zmian planu i związanego w tym faktem naszym roszczeniem na drodze prawnej. Reasumując, w ramach terenu oznaczonego w procedowanej dokumentacji zamieniającej MPZP jako 1.MN/U, wnioskujemy o: - powrót do maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie 1,0, tak jak uzgodnione zostało to na etapie drugiego wyłożenia dokumentacji oraz zgodnie z ustaleniami Studium dla terenów o identycznym przeznaczeniu w bezpośrednim sąsiedztwie naszej nieruchomości, - ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%, - usunięcie zapisu o minimalnej powierzchni działki 600m², - czytelne wykluczenie zabudowy wielorodzinnej, - ustalenie limitu powierzchni o wartości 100² na pojedynczy obiekt usługowy lub handlowy.							
IV WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W dniach od 23 lutego 2022 r. do 17 marca 2022 r.										
Na etapie IV wyłożenia do publicznego nie zostały złożone żadne uwagi.										

*Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art.1 ust.2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)

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 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice, Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, w Gminie Stare Babice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Stare Babice rozstrzyga, co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg gmina Stare Babice będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Stare Babice oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Stare Babice;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Stare Babice.

§2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 2022 r.

**Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice,
Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, w Gminie Stare Babice**

W związku z art. 67a oraz art. 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 dla 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice, Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, w Gminie Stare Babice zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Stare Babice w zakładce Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne.

Link do plików:

<https://starebabice.bip.net.pl/?a=3008>