

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Stare Babice ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm. ¹) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm. ²), zwana dalej „ustawą”.

Uchwała dotycząca uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego” jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XXIV/241/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, zmienionej uchwałą Nr XXV/242/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 lutego 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, uchwałą Nr XXXIII/333/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego oraz uchwałą Nr XI/80/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 października 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu zastąpi w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29 sierpnia 2011 r. poz. 4944.

Planem obejmuje się fragmenty terenów wymienionych miejscowości, zwanych Obszarami.

Planem obejmuje się 12 Obszarów:

- 1) Obszar 1 (wyznaczony w załączniku nr 1 do Uchwały) – Borzęcin Duży na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wschodnią granicą działki ew. nr 296; od północy: południową granicą działki ew. nr 639 (ul. Kosmowska); od wschodu: zachodnią

¹ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948

² zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579

granicą działki ew. nr 333 i zachodnią granicą działki ew. nr 636; a od południa: północną górną krawędzią skarpy rowu melioracyjnego;

- 2) Obszar 2 (wyznaczony w załączniku nr 2 do Uchwały) – Wojcieszyn na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wschodnią granicą działki ew. nr 235 (ul. Wspólna); od północy: południową granicą działki ew. nr 183 (ul. Trakt Królewski); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Wojcieszyn; od południa: północną granicą działki ew. nr 304 (ul. Warszawska);
- 3) Obszar 3 (wyznaczony w załączniku na 3 do Uchwały) - Koczargi Stare na obszarze ograniczonym następującymi granicami; od zachodu wzdłuż zachodniej granicy wsi Koczargi Stare, od północy wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 515, 27/22 z przejściem prostopadłym przez działki ew. nr 320 i 317 do przecięcia z zachodnią granicą wsi Koczargi Stare; od wschodu wzdłuż wschodniej granicy szeregu działek ew. od nr 515 do nr 28/29, a od południa wzdłuż południowej granicy wsi Koczargi Stare,
- 4) Obszar 4 (wyznaczony w załączniku nr 4 do Uchwały) – Koczargi Stare na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 166 (ul. Akacyjowa); od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 209/2; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Koczargi Stare; od południa wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 237, a następnie w kierunku zachodnim wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 234/2 i 234/1 do przecięcia z zachodnią granicą działki ew. nr 166;
- 5) Obszar 5 (wyznaczony w załączniku nr 5 do Uchwały) – Lipków na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż przedłużenia zachodniej granicy działki ew. nr 16/4 przez działki ew. nr 15 i nr 14 (obecnie 14/3); od północy: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 14 (obecnie 14/3 i 14/4) oraz wzdłuż północnej i wschodniej granicy działki ew. nr 156/16, następnie wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 156/13; od wschodu: na przecięciu południowej granicy planu z linią na przedłużeniu wschodniej granicy działki 169/10, wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 169/10 i 170/6 do przecięcia z działką nr ew. 173/1, następnie wzdłuż północnej granicy tej działki do wschodniej granicy działki ew. nr 173/9, następnie wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 173/9, następnie wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 174/8, 174/9, 175/1 oraz północnej i wschodniej granicy działki ew. nr 175/2 następnie po jej południowo - wschodnim narożniku, następnie przecinając działkę 175/7 do i po wschodniej granicy działki ew. nr 177/10, do północno - wschodniego narożnika działki 177/8 dalej zachodnią granicą działki ew. nr 177/11, skręca na wschód do punktu oddalonego 20 m od jej południowo - zachodniego narożnika do miejsca przecięcia południowej granicy działki ew. nr 213 z południową granicą wsi Lipków (z pominięciem narożników działek ew. nr: 193, 194/7 i 207); od południa: wzdłuż południowej granicy wsi Lipków, następnie od zachodu wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 129 (ul. Mościckiego); od południa: wzdłuż południowej granicy działek ew. nr 72 i nr 15;
- 6) Obszar 7 (wyznaczony w załączniku nr 6 do Uchwały) – Stare Babice na obszarze działki ew. nr 424/9;

- 7) Obszar 9 (wyznaczony w załączniku nr 7 do Uchwały) – Babice Nowe na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 55/2; od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 56 (ul. Hubala Dobrzańskiego); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Babice Nowe, a od południa: wzdłuż południowej granicy wsi Babice Nowe;
- 8) Obszar 10 (wyznaczony w załączniku nr 7 do Uchwały) – Latchorzew na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy wsi Latchorzew (od działki ew. nr 1/7 do działki ew. nr 4/12); od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 252/2 (ul. Hubala Dobrzańskiego); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy działek ew. nr 6/5, nr 6/6, nr 6/16, nr 6/8, nr 6/9, nr 6/10, nr 6/11, nr 6/12, nr 6/13, nr 6/14, nr 6/15, następnie w kierunku wschodnim po północnej granicy działki ew. nr 1/2 i po północnej i wschodniej granicy działki ew. nr 14/1; od południa: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 99 (ul. Warszawska);
- 9) Obszar 11 (wyznaczony w załączniku nr 8 do Uchwały) – Lubiczów na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy wsi Lubiczów (po granicy działki ew. nr 1, nr 37/1, nr 2 - odcinek 250 m do północnej granicy wsi Lubiczów); od północy: wzdłuż północnej granicy wsi Lubiczów; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Lubiczów (po wschodniej granicy działki ew. nr 58/6, nr 58/5, nr 58/3, nr 58/12 - odcinek 240 m od północnej granicy wsi Lubiczów), a od południa: wzdłuż linii prostej łączącej miejsce, oddalone 240 m od północnej granicy wsi Lubiczów, umiejscowione na wschodniej granicy wsi Lubiczów z miejscem oddalonym 250 m od północnej granicy wsi Lubiczów, umiejscowione na zachodniej granicy wsi Lubiczów;
- 10) Obszar 12 (wyznaczony w załączniku nr 9 do Uchwały) – Blizne Jasińskiego na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działek ew. nr 80/5, 80/4, następnie poprzez prostopadłe przedłużenie do narożnika działki 137/5 i po jej zachodniej granicy, następnie po zachodniej granicy działek ew. nr 79/4 i 80/2; od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 1/1 (ul. Hubala Dobrzańskiego); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Blizne Jasińskiego; od południa: wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 247/2 (ul. Warszawska);
- 11) Obszar 13 (wyznaczony w załączniku nr 10 do Uchwały) – Blizne Łaszczyńskiego na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działek ew. nr 123/7, nr 123/6, nr 123/5, nr 123/4, nr 123/11, nr 123/10, nr 123/1, nr 121 i nr 119; od północy: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 101/4 (ul. Przechodnia) i północnej granicy działek ew. nr 133/3, nr 134/4, nr 135/2, nr 136/2, nr 137/2, nr 138/2 i nr 141/2; od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 141/2, a od południa: wzdłuż południowej granicy działek ew. nr 141/2, nr 139/1, nr 140/1, nr 136/2, nr 135/2, nr 134/5, nr 133/3, nr 132/2, następnie wzdłuż północnej granicy działki ew. 196/1 (ul. Graniczna);
- 12) Obszar 14 (wyznaczony w załączniku nr 11 do Uchwały) – Blizne Łaszczyńskiego na obszarze ograniczonym następującymi granicami: od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy wsi Blizne Łaszczyńskiego; od północy: wzdłuż południowej granicy działek ew. nr 271/1, nr 271/2

i 271/3 (ul. Warszawska); od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Blizne Łaszczyńskiego; od południa wzdłuż południowej granicy wsi Blizne Łaszczyńskiego.

Celem sporządzonego planu była weryfikacja planowanego układu komunikacyjnego dróg publicznych oraz przebiegu infrastruktury, dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego oraz zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej planowanych rozwiązań z istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu. Celem sporządzonego planu było również powiększenie terenów przeznaczonych pod inwestowanie.

Projekt miejscowego planu ustala tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –**MN1**;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej –**MN1a**;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –**MN2**;
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –**MN3**;
- 5) zabudowy mieszkaniowo-usługowej –**MNU**;
- 6) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej –**MN1/U2**;
- 7) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej –**MN2/U2**;
- 8) usług celu publicznego –**U1**;
- 9) usług –**U2**;
- 10) usług kultu sakralnego –**UKS**;
- 11) usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów –**UP**;
- 12) zieleni naturalnej - **Z**;
- 13) zieleni urządzonej - **ZP**;
- 14) wód powierzchniowych –**WS**;
- 15) dróg publicznych – **KD** z następującą klasyfikacją:
 - a) **S** – klasy ekspresowej,
 - b) **G** – klasy głównej,
 - c) **Z** – klasy zbiorczej,
 - d) **L** – klasy lokalnej,
 - e) **D** – klasy dojazdowej;
- 16) ciągu pieszego - jezdni –**KDP**;
- 17) dróg wewnętrznych –**KDW**;
- 18) parkingu przy cmentarzu –**KS/ZC**;
- 19) urządzeń odprowadzania ścieków –**IK**;
- 20) obiektów obsługi drogi publicznej klasy ekspresowej - **KDS(IT)**.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają 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.

Obszary objęte sporządzanym planem obejmują tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej i w większości są zainwestowane, a nowe działki wskazane do zainwestowania uzupełniają istniejącą zabudowę zarówno pod względem przeznaczenia jaki i wskaźników zabudowy.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), a w szczególności z uwzględnieniem:

- 1) **wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

- a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
 - c) w celu kształtowania ładu przestrzennego, wskazano natomiast teren o charakterze przestrzeni publicznej, jest to teren zieleni parkowej oznaczony symbolem ZP (położony przy szkole i kościele) w Obszarze 12 w Blizne Jasińskiego, dla którego ustalono zagospodarowanie z wykorzystaniem elementów małej architektury oraz różnorodnych form nawierzchni w alejach i kompozycji roślinnych;
- 2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, a gabaryty i lokalizacja projektowanej zabudowy nawiązują do istniejącego zagospodarowania i usytuowania budynków;
- 3) **wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**
- a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy w gminie, takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem, wibracjami,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu występują następujące formy ochrony przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu jako strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej oraz otulina Kampinoskiego Parku Narodowego. W związku z tym w planie ustalono uwzględnienie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie objętych obowiązującym planem z 2011r. uzyskano odpowiednie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Dla nowych terenów przeznaczonych dodatkowo pod zainwestowanie, a położonych na gruntach chronionych i leśnych, było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie dodatkowej uzupełniającej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i cele nieleśne. Dodatkowe zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, uzyskano dla części terenów we wsi Lubiczów, a dla gruntów leśnych we wsi Koczargi Stare;
- 4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) na obszarze planu nie występują „obiekty pamięci narodowej o charakterze zabytkowym,
 - b) sporządzony plan miejscowy wskazuje obiekty objęte ochroną – zabytki archeologiczne: na podstawie wpisu do rejestru zabytków oraz w formie ustalonej strefy ochrony konserwatorskiej. Zabytek archeologiczny AZP 56-64/1, wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-106 (położony w Obszarze 7). Zabytki archeologiczne: AZP 56-64/12, (położony w Obszarze 2), AZP 56-64/45 (położony w Obszarze 4), AZP 56-64/48 (położony w Obszarze 4), AZP 56-65/1 (położony w Obszarze 10), AZP 56-65/3 (położony w Obszarze 9), AZP 56-65/18 i AZP 56-65/19 (położony w Obszarze 12). W związku z tym w

planie ustalono uwzględnienie uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych** – sformułowane w planie ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie, dla funkcji usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nakazu realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby;
- 6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** – po wykonaniu analiz w zakresie wyznaczenia niezbędnego układu komunikacji publicznej, w sporządzonym planie miejscowym zrezygnowano z rezerwowania znacznych obszarów pod funkcje komunikacyjne, powiększając tereny mieszkaniowo – usługowe. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację przeznaczenia określonego w obowiązujących planach miejscowych;
- 7) **prawa własności** – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez, o ile jest to dopuszczalne ustaleniami Studium, uwzględnienie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu.
- 8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 9) **potrzeb interesu publicznego** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;
- 10) **potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej**, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o uwzględnieniu niektórych uwag i o ponownym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego. Projekt planu został ponownie, w niezbędnym zakresie czyli w zakresie zmian wynikających z uwzględnionych uwag, wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Do projektu planu, zarówno do pierwszego wyłożenia jak i do drugiego wyłożenia, wpłynęły uwagi, których Wójt Gminy w części nie uwzględnił. W związku z powyższym zachodzi konieczność rozstrzygnięcia przez Radę Gminy, o sposobie rozpatrzenia

niewzględzonych uwag. Uwagi niewzględzone przez Wójta Gminy zawiera załącznik nr 12 do uchwały;

- 12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Zorganizowano również dodatkowe konsultacje z mieszkańcami/właścicielami terenów w obszarze planu;
- 13) **potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów zieleni urządzonej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno– przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

Sporządzany plan miejscowy uwzględnia wyniki analizy (o której mowa w art. 32 ustawy), czyli „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych” sporządzonej w sierpniu 2016 r. przyjętej uchwałą Nr XX/191/16 Rady Gminy Stare Babice dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Stare Babice. W uchwale Rada Gminy Stare Babice między innymi, stwierdza potrzebę sporządzenia lub aktualizacji niektórych miejscowych planów.

Do planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie planu powodujące zmianę układu dróg dojazdowych, wiąże się z określonymi wydatkami z budżetu gminy. Jednak projekt planu przewiduje również nowe tereny pod zabudowę i w związku z tym przewiduje się również wpływy: z opłaty planistycznej, z możliwości sprzedaży gruntów komunalnych oraz z podatku od nieruchomości od nowych inwestycji, które to mogą znacząco zniwelować poniesione koszty.

Należy również pamiętać, iż w obliczeniach do prognozy finansowej, uwzględniono tylko wpływy z nieruchomości, których przeznaczenie uległo zmianie w związku z opracowaniem nowego planu. Nie uwzględniono natomiast ewentualnego wzrostu od nieruchomości, które na chwilę obecną są zainwestowane, a których przeznaczenie nie uległo zmianie.

Odpowiednio do zakresu planu również została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia planu miejscowego. Prognoza sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy,

rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych, była poddana opiniowaniu i uzgadnianiu łącznie z planem miejscowym.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.), w tym opiniowaniu i uzgadnianiu sporządzonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 18 maja 2016 roku do dnia 14 czerwca 2016 r. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 29 czerwca 2016 r. wpłynęły 22 uwagi złożone przez pojedyncze osoby lub grupy osób. Uwagi dotyczyły pojedynczych zagadnień lub wieloprotblemowe. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Stare Babice, w tym: 5 uwag zostało w części uwzględnione, a w części nieuwzględnione, 11 uwag zostało w całości uwzględnione, a 6 uwag w całości zostało nieuwzględnione.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu, ze względu na konieczność wprowadzenia zmian, postanowiono o ponownym wyłożeniu, projektu planu do wglądu mieszkańców.

Projekt planu był ponownie wyłożony do wglądu publicznego (w zakresie wprowadzonych zmian) w dniach od 2 października 2016 roku do dnia 31 października 2016 r. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 17 listopada 2016 r. wpłynęło 8 uwag, z czego Wójt Gminy Stare Babice uwzględnił jedną uwagę, jedna uwaga nie została nieuwzględniona, a 5 wieloprotblemowych uwag zostało w części uwzględnione, a w części nieuwzględnione.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu, ze względu na uwzględnienie uwag (w zakresie nie naruszającym interesów osób trzecich), postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Gminy Stare Babice celem jego uchwalenia.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Stare Babice podejmuje również Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 12 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 14 ustawy, Rozstrzygnięcie to obejmuje „listę” uwag dotyczących projektu planu - nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych częściowo przez Wójta Gminy Stare Babice.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Stare Babice podejmuje również Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 13 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg gminnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego”, spełnia wymogi

obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Stare Babice do uchwalenia oraz stanowił będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni zagwarantowano poprzez:

- 1) ukształtowanie struktury przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, czyli w obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Uwzględniając aspekty środowiskowe, ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Stare Babice.

Pozytywna kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na budowę układu drogowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej poprawią obecną estetykę przestrzeni w gminie, przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu gminy oraz zwiększenia wartości nieruchomości. Zmuszą również obecnych właścicieli nieruchomości do większej dbałości o standard obiektów oraz ich otoczenia. Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyczyni się do rozwoju gminy oraz poprawy jakości życia jej mieszkańców.

*Przewodniczący Rady Gminy
(-) Henryk Kuncewicz*