

**UCHWAŁA NR XXXVIII/396/18
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 15 lutego 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Blizne Jasińskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr XVII/158/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Blizne Jasińskiego, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienionego Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Blizne Jasińskiego, zwany dalej „planem”.

2. Granica obszaru objętego planem przebiega w następujący sposób: od północy - po północnej działce nr ew. 1/1 wchodzącej w skład pasa drogowego ulicy Hubala Dobrzańskiego, od wschodu - na południe po wschodniej granicy dz. nr ew. 261/6 wchodzącej w skład pasa drogowego ulicy Zagłoby, dalej po wschodniej granicy działki ew. nr 267, od południa - po południowej granicy działki ew. nr 267 do punktu będącego umownym przecięciem tej granicy z wschodnią granicą dz. nr ew. 261/12, od zachodu - po wschodniej granicy działek: nr ew. 261/dz. ew. nr 261/11, dz. ew. nr 261/10, dz. ew. nr 261/9, dz. ew. nr 261/8 (do jej północno-wschodniego narożnika), następnie do południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 15 i wzdłuż zachodniej granicy ulicy Mikołaja Reja.

3. Granica, której przebieg jest określony w ust. 2 wyznaczona jest na załączniku graficznym niniejszej uchwały.

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy przebudowy rowu;
- 5) wymiarowania;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Ilekcioć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 20°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
 - a) nowo budowanego budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, zadaszeń dojsć do budynków,
 - b) nowo budowanej budowli za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urzędzeń budowlanych i tablic reklamowych;
- 3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP6;

- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 4) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 5) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

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

- 1) stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) stosowanie w pokryciu dachów kolorów: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;
- 3) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 7 planu.

Rozdział 3.

Ochrona środowiska i krajobrazu

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 9. W zakresie ochrony krajobrazu ustala się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego wraz z pasem zieleni o szerokości od 9 do 36 m.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem występują urządzenia wodne odprowadzające wodę ze wsi Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, w związku z tym, mają tu zastosowanie przepisy odrębne dotyczące prawa wodnego.

2. Dopuszcza się przebudowę w tym zakrycie rowu, o którym mowa w ust. 1, a także zmianę jego przebiegu, w obrębie strefy przebudowy rowu wyznaczonej na rysunku planu.

§ 11. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w strefie o mało korzystnych warunkach posadowienia obiektów budowlanych ze względu na występowanie gruntów o słabych właściwościach geotechnicznych oraz wysoki poziom zwierciadła wód gruntowych.

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

- 1) MN1 wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZP6, WS wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN1 na 800 m²,
 - b) dla terenów ZP6 na 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MN1 na 16 m,
 - b) dla terenów ZP6 na 30 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75^o do 90^o.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się teren drogi publicznej klasy Z oznaczonej symbolem KDZ i tereny dróg publicznych klasy D oznaczonych symbolem KDD.

§ 15. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez drogę gminną oznaczoną symbolem KDZ1.

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

§ 17. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

1) dla terenów MN1:

- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkaniowy,
- b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych;

2) dla terenów ZP6 minimum 5 miejsc.

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

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach: dróg publicznych oraz zieleni urządzonej, 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.

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

§ 20. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalną średnicę sieci wodociągowej 110 mm,
- c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
- c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN, z uwzględnieniem lit. c,

- b) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 7.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 21. Budowę:

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

traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, drogi wewnętrzne;
- 3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolno stojące;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego,
 - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - e) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 12,0 m,
 - f) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

- b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60^o,
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,
 - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 50%,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. H, maksymalnie na 0,45,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na:
 - 800 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - 500 m² dla jednego segmentu jednolokalowego w zabudowie bliźniaczej.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP6.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) dopuszczenie budowy obiektów związanych z transportem wodnym, sportem i rekreacją;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem WS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie budowy obiektów związanych z transportem wodnym.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,9 do 14,7 m.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolem KDD1 i KDD2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD1 na 12,0 m,
 - b) dla terenu KDD2, fragmentu drogi objętego planem, zmienna od 5,7 do 6,0 m.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

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

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

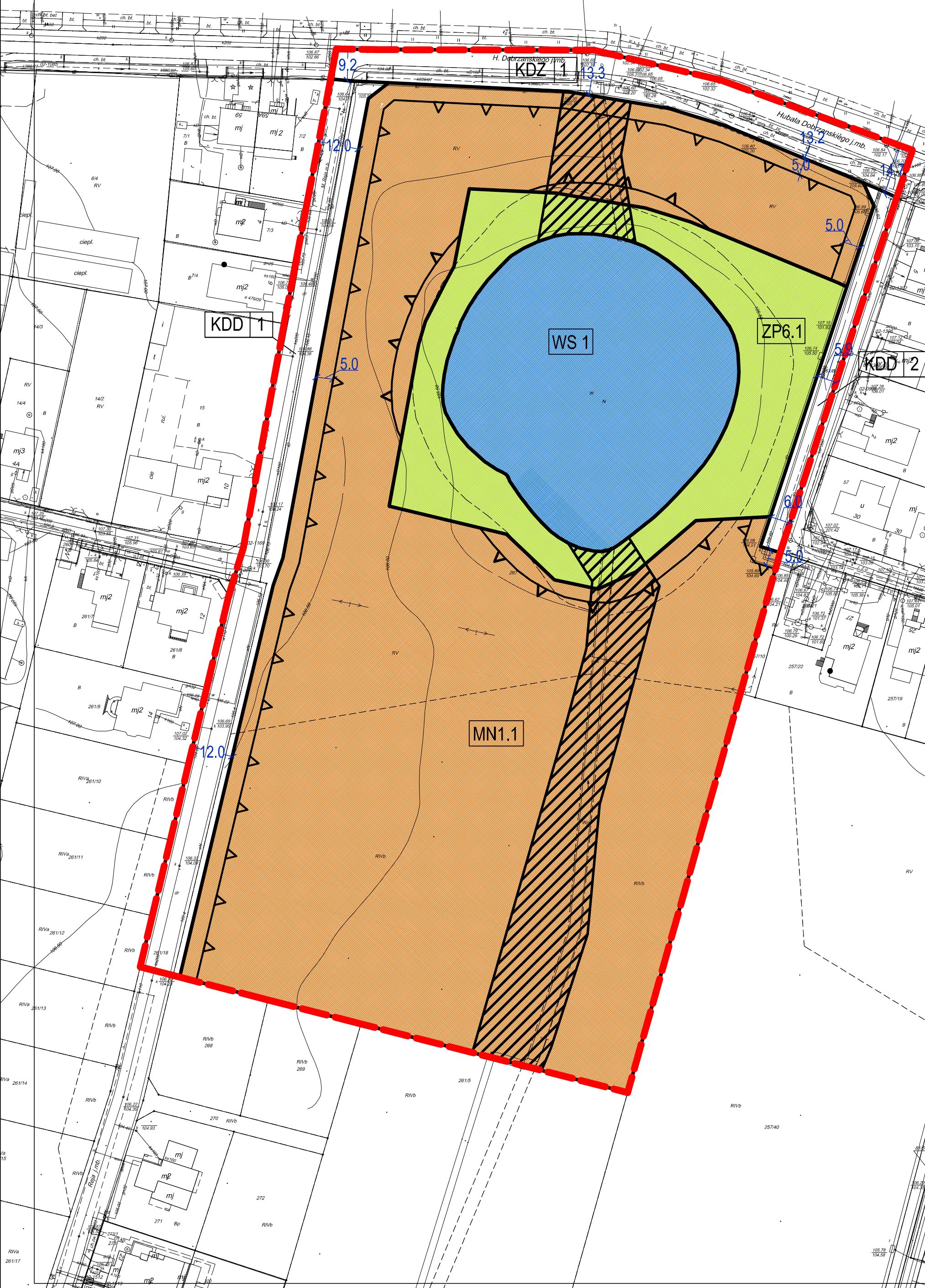
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1 w wysokości 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem ZP6, WS, KDZ, KDD w wysokości 0%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Kuncewicz



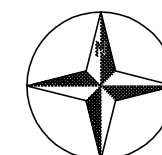
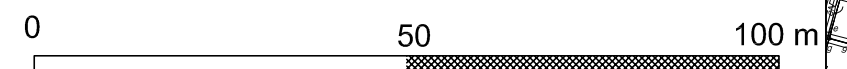
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA PRZEBUDOWY RÓWU
- WYMIAROWANIE
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D

ZAŁĄCZNIK NR 1 UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU DO UCHWAŁY NR XXXVIII/396/18 URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA RADY GMINY STARE BABICE MAZOWIECKIEGO POZ. Z DNIA 15. lutego 2018r. Z DNIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BLIZNE JASIŃSKIEGO

skala 1:1 000



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

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Blizne Jasińskiego

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Blizne Jasińskiego

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	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 załącznik do uchwały nr XXXVIII/396/18 z dnia 15 lutego 2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	28.07.2017 r.	[*]	w §5 i § 22 zmiana oznaczenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej, z przeznaczeniem dopuszczalnym w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, zabudowa zagrodowa oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej; w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych				X		X	Uwaga nieuwzględniona – część wnioskowanych rozwiązań zawarta jest już w zapisach ustaleń planu w przepisach dotyczących terenu MN1. Pozostała część jest zacytowaniem kierunków ze studium dla obszaru MN1. Materializacja tych kierunków w mpzp powiązana jest z odpowiednim sporządzeniem rysunku planu, a autor uwagi nie złożył wniosku o wyznaczenie na obszarze planu terenów: terenu usług nieuciążliwych, zabudowy zagrodowej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Proponowane ustalenie spowodowało by niejednoznaczność przeznaczenia terenu i w konsekwencji nieważność uchwały.

2.	12.10.2017 r.	[*]	1) brak uzasadnienia do projektu planu	-	-		X		Uwaga bezprzedmiotowa – nie dotyczy „ustaleń przyjętych w projekcie planu” - zgodnie z art. 18 ustawy o pizp
			2) brak zgodności ze studium np. w kwestii wysokości zabudowy na terenach MN1.1	-	MN1.1		X		W rozumieniu studium 2,5 kondygnacji oznacza ostatnią (3-cią) kondygnację jako poddasze użytkowe i takie rozwiązanie zostało w projekcie planu zastosowane. W prawie budowlanym nie wyróżnia się niepełnych kondygnacji jak i w praktyce ciężko znaleźć przykłady realizacji połowy kondygnacji
			3) uniemożliwienie weryfikacji zgodności z prawem niektórych rozstrzygnięć, np. określenia szerokości niektórych dróg	-	-		X		Uwaga bezprzedmiotowa – przywoływane szerokości dróg jasno są zdefiniowane jako szerokości dla fragmentów dróg objętych projektem planu.
3.	13.10.2017 r.	NOVISA DEVELOPMENT SP. Z O.O. SP. J ul. Puławska 403A 02-801 Warszawa	Korekta zapisu określającego powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na „500 m2 dla jednego segmentu jedno lokalowego w zabudowie bliźniaczej” - usunięcie niezasadnego ograniczenia ilości lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej	dz.ew. nr 267	MN1.1		X		Zastosowane w planie rozwiązanie mieści się w granicy władztwa planistycznego gminy w zakresie określenia w projekcie planu zasad zagospodarowania terenów poprzez zawężenie normy ustalonej w prawie budowlanym. Rozwiązania te mają na celu dopasowanie zagęszczenia zabudowy oraz liczby mieszkań stosownie do możliwości infrastrukturalnych Gminy Stare Babice.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

[*] - wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1764; z 2017 r. poz. 933) – jawność wyłączyła Anna Błażejewska - Kierownik Biura Rady

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Stare Babice postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) – zadania własne Gminy Stare Babice, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.
2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Stare Babice odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077), poprzez:
 - 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
 - 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Stare Babice.
3. Wydatki majątkowe Gminy Stare Babice, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Stare Babice oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.
4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Stare Babice, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określone terminy przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.
5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.
 - 1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Blizne Jasińskiego szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Stare Babice z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 247 tys. złotych.
 - 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Blizne Jasińskiego szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Stare Babice na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 297 tys. złotych.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-1451912086

Imię: Henryk

Nazwisko: Kuncewicz

Instytucja:

Województwo:

Miejscowość:

Data podpisu: 19 lutego 2018 r.

Zakres podpisu: Cały dokument

Uzasadnienie
o którym mowa w art. 15 ust. 1
Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073)
dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Blizne Jasińskiego

ad art. 15 ust. 1 pkt 1

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

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

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

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – walory architektoniczne określono poprzez regulacje zawarte w § 21 uchwały. Nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie walorów krajobrazowych;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §12 oraz §17;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – w wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawa własności – ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
- 9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie kolidują z interesem publicznym ani z interesem osób trzecich;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w § 18 oraz § 20 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – Udział został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwością składania wniosków do planu, ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu, wyłożeniem do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania uwag do wyłożonego dokumentu. Udział społeczeństwa w pracach nad planem przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu tą drogą;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie bip oraz stronie internetowej www Urzędu, oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim

zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie;

- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan w §20 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

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

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

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom i użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 15 uchwały;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

ad art. 15 ust. 1 pkt 2

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

ad art. 15 ust. 1 pkt 3

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