RADA GMINY
Stare Babice

UCHWAŁA Nr XVII/159/16
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 21 kwietnia 2016r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) uchwala co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Janów w północnej części wsi Janów, między ul. Zieloną, ul. Pohulanka, ul. Władysława Andersa i Władysława Sikorskiego** - obszaru oznaczonego czarną przerywaną linią i literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,A na mapie w skali 1: 4000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 zamykają się w następujący sposób – *od punktu A (pd.-zach. narożnik dz. nr ew. 72 stanowiącej pas drogowy ul. Andersa) biegnie południową granicą dz. nr ew. 72 do punktu B (pd.-wsch. narożnik dz. nr ew. 72), dalej biegnie na wschód do punktu C (pn.-wsch. narożnik dz. nr ew. 140), skręca na pn.-wsch. do punktu D (przecięcie się przedłużenia przy granicy dz. nr ew. 68/5 z wsch. granicą dz. nr ew. 70), skręca na pn.-zach. do punktu E (pn. narożnik dz. nr ew. 68/5), biegnie do punktu F (wsch. narożnik dz. nr ew. 190), dochodzi do punktu G (pn. narożnik dz.nr ew. 190), następnie biegnie linią prostą do punktu H (pd. narożnik dz. nr ew. 6), następnie przebiega zachodnia, północną i znów zachodnią granicą wsi przez punkty narożne I oraz J i dochodzi do punktu początkowego A.*

§ 2. Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy Stare Babice.

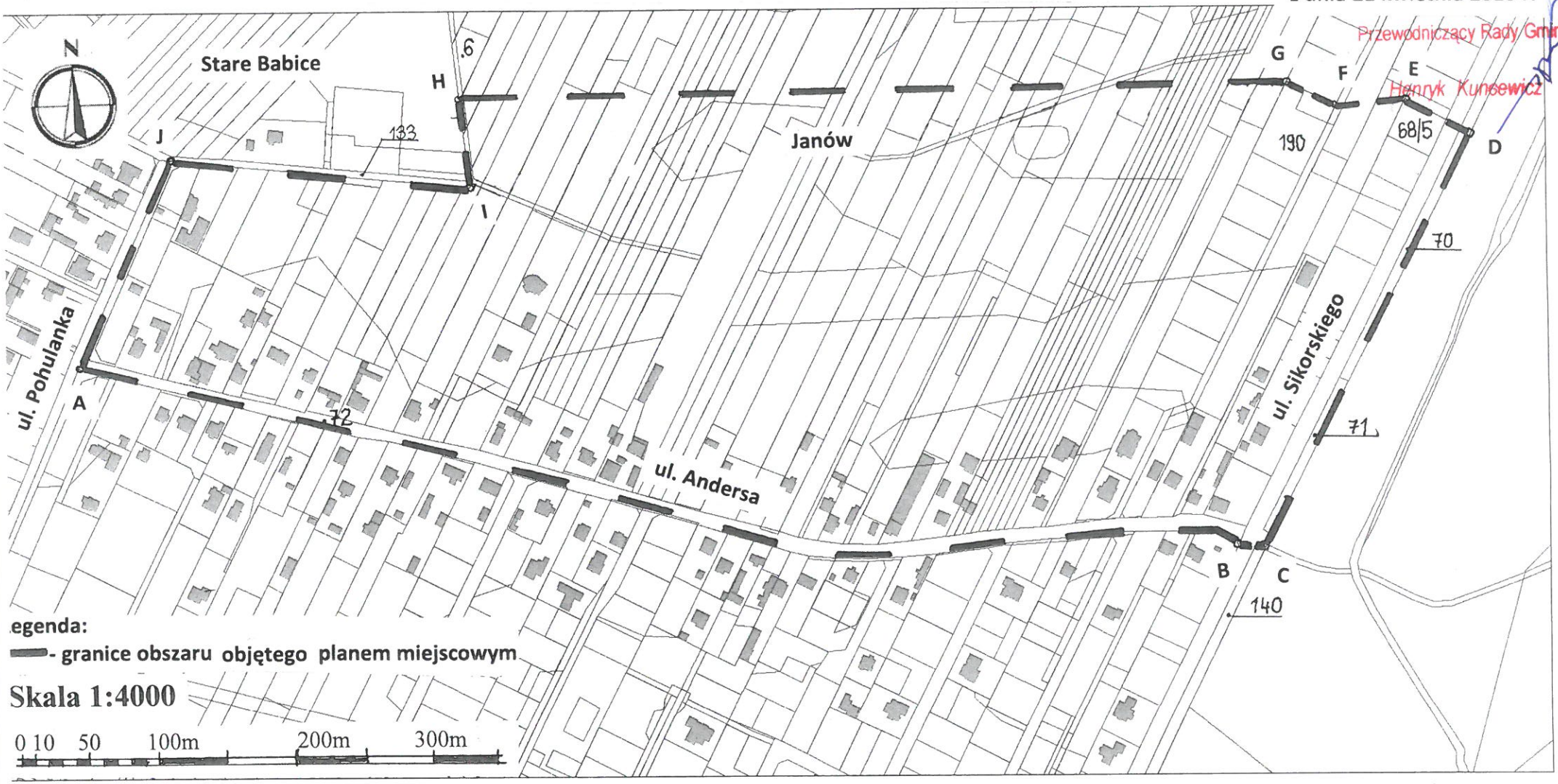
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Henryk Kuncewicz

RADA GMINY
Stare Babice

Załącznik graficzny
do Uchwały Nr XVII/159/16
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 21 kwietnia 2016 r.

Przewodniczący Rady Gminy
Henryk Kunsewicz



UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów

Dla tego terenu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 roku i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2011 roku poz. 4944, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn - UCHWAŁA NR V/33/1RADY GMINY STARE BABICE z dnia 7 kwietnia 2011 r. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 76, poz. 2443 z dnia 12 maja 2011r. oraz Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części Gminy Stare Babice - UCHWAŁA NR X/60/O3 Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 281 z dnia 6 listopada 2003 r. poz. 7450.

Na obszarze przystąpienia występują następujące planistyczne funkcje terenu:

-MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

-U2- tereny usług,

-R- tereny rolnicze.

Charakterystyka terenu:

Powierzchnia terenu wynosi 21,3 ha. Obecnie są to tereny rolnicze o niskiej przydatności do celów produkcji rolnej. Przewagę stanowią gleby pochodzenia mineralnego klas RV i RVI. Teren prawie płaski z nieznacznym spadkiem w kierunku północnym. Występuje dużo działek wąskich o szerokości poniżej 9 m. Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV dla której obowiązujący plan miejscowy ustalił pas techniczny szerokości 2 x 19 m.

Podjęcie tej uchwały poprzedzone było wykonaniem szczegółowej „ANALIZY DOTYCZĄCEJ ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO CZĘŚCI WSI JANÓW ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIAZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE "

Analiza ta nosi znak Ldz. RPP.6721.21.2016 z dnia 04 kwietnia 2016r.

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 14 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Podjęcie prac planistycznych ma na celu zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice. Plan miejscowy będzie uwzględniać szeroko pojęte potrzeby mieszkańców oraz rozwoju gminy.

Obszar znajduje w ciągu zwartych zabudów Janowa, Kwirynowa i wsi gminnej Stare Babice, które mają w pełni wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Otoczony jest zabudowanymi obszarami wsi po zachodniej i południowej stronie, natomiast od północy terenami, które w Studium nie są przewidywane pod żadna zabudowę jako łączące tereny Kampinoskiego Parku Narodowego i Lasu Bemowskiego. Tereny rolne do zmiany przeznaczenia stanowią 68% powierzchni obszaru planu i będą **uzupełnieniem istniejącej zabudowy.** Sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne opasujące obszar są dostosowane do zapewnienia obsługi infrastrukturalnej planowanych terenów zabudowy jednorodzinnej po ich przedłużeniu w nowej sieci dróg osiedlowych. Projektowany układ komunikacyjny na obszarze planu uwzględniał będzie przebieg tras rowerowych oraz ciągów przeznaczonych do ruchu pieszych. Różnorodne usługi publiczne zlokalizowane w Starych Babicach częściowo dostępne są w zasięgu dojścia pieszego np. Szkoła Podstawowa, większość w zasięgu dojazdu rowerem lub samochodem osobowym. Możliwe są dojazdy także komunikacją autobusową

publiczną, linią 712 w ul. Władysława Sikorskiego. Wyznaczenie terenów zabudowy, będzie miało pewien wpływ na wzrost transportochłonności centralnej części gminy. Jednak to kolejne **uzupełnienie istniejącej zabudowy**, przyczyni się do dalszego rozwoju komunikacji publicznej, poprawy jej rentowności a w efekcie do zmniejszenia transportochłonności samochodami osobowymi. Docelowo duże znaczenie będzie miała planowana droga lokalne 17-3KDL, jako zachodnie obejście Starych Babic i przyszła trasa komunikacji publicznej.

O zmianę planu od lat solidarnie wnioskują właściciele działek – jednocześnie przeważnie mieszkańcy wsi. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy, planowano sporządzać nowe plany miejscowe w pierwszej kolejności dla terenów przewidzianych do zabudowy poprzednim Studium z 1997r. Dlatego podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego, przyczyni się do pogłębienia zaufania mieszkańców do władz samorządowych.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na obszarze uzasadnia się koniecznością spełnienia obowiązku wynikającego z art. 10 ust. 3 w związku z ust. 2 pkt 8 ustawy. Ponieważ w Studium określono w tym miejscu obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości dlatego istnieje **obowiązek** przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na tym obszarze.

Jest to obszar stanowiący granicę terenów planowanych w Studium Gminy do zabudowy od strony łącznika przyrodniczego pomiędzy KPN a Lasem Bemowskim. Z tego powodu oraz z racji planowanej drogi lokalnej 17-3KDL jest integralnie powiązany z całą centralną częścią gminy stanowiącą rozwijający się ośrodek usługowy i miejsce koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Objecie planem miejscowym północnej części Janowa umożliwi realizację ustaleń Studium, wprowadzenie zabudowy na nieuprawiane, słabej klasy grunty a ponadto poprawi funkcjonalność komunikacyjną także wsi gminnej Stare Babice. Układ sieci istniejących ulic i dróg gminnych jest korzystny. Otaczają one obszar ze wszystkich stron, ponadto w ich pasach drogowych zostały umieszczone sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i elektroenergetyczne o przepustowościach dostosowanych do jego obsługi.

Podstawowym zadaniem przedmiotowego planu jest umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej towarzyszącej zabudowie jednorodzinnej zgodnie ze składanymi wnioskami o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona analiza, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykazała, że w celu umożliwienia rozwoju wyżej wymienionych funkcji niezbędne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a więc podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Kuncewicz