

**UCHWAŁA NR XXIII/...../2020  
RADY GMINY STARE BABICE  
z dnia 17 grudnia 2020 r.**

**w sprawie zmiany uchwały „w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 ) oraz art. 14 ust. 1 i 2 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

**§ 1**

W uchwale Nr XVIII/175/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) tytuł uchwały otrzymuje brzmienie: „w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką”;
- 2) §1 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Przystępuje się do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką, przyjętego uchwałą NR XLIV/414/10 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z dnia 9 grudnia 2010r. Nr 204, poz. 6231)”;
- 3) skreśla się § 2 pkt 2;
- 4) załącznik graficzny o którym mowa w §1 ust. 2 otrzymuje brzmienie zgodne z załącznikiem do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/175/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. przystąpiono do sporządzania zmiany przepisu zawartego w § 20 ust. 2 pkt 7 planu, który stanowi co następuje:

*„7) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:*

*a) 1000 m<sup>2</sup> - w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu lub dwulokalowego, pod warunkiem że powierzchnia użytkowa jednego z lokali w budynku dwulokalowym nie przekracza 70 m<sup>2</sup>,*

*b) 750 m<sup>2</sup> na każdy lokal lub segment bliźniaka - w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, w tym o podziale między lokalami w pionie, jeśli powierzchnia użytkowa obu lokali przekracza 70 m<sup>2</sup> lub w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej „*

Projekt zmiany przepisu został sporządzony i poddany procedurze uzgadniania i opiniowania ustalonej przepisami art. 17 ustawy o pizp. W projekcie tym zmieniono jedynie słowo „użytkowa” na słowa: „użytkowa podstawowa”. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna negatywnie zaopiniowała projekt takiej zmiany. W uzasadnieniu wskazano że przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 10 ustawy o pizp oraz przepis zawarty w §4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r., nie przewidują uprawnienia dla Rady Gminy, aby ustalać w planie miejscowym minimalną wielkość działki budowlanej w zależności od powierzchni użytkowej przyszłej zabudowy. Dlatego zasadnym jest odstąpić od zmiany przepisu, a w tym celu trzeba podjąć niniejszą uchwałę. Jest to uzasadnienie prawne. Ale istotne jest też uzasadnienie faktyczne, otóż przepis ten dobrze dotychczas chronił przed drastycznymi dysonansami przestrzennymi, polegającymi na budowie zakazanych ustaleniami planu budynków szeregowych o czterech lokalach, pod nazwą „dwa budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, każdy zawierający po 2 lokale mieszkalne” wśród wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych.

2. Konieczność zmiany załącznika graficznego podyktowana jest tym aby objąć zmianą cały obszar planu. Zgodnie z dotychczasowym załącznikiem graficznym zostały wyłączone z obszaru przystąpienia do zmiany dwa obszary objęte inną procedurą sporządzenia na nich nowego planu miejscowego. Jest to Uchwała Nr XXXVIII/397/18 z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice-część II. Zaawansowanie obu procedur wskazuje na to, że wykonanie uchwały Nr XVIII/175/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. zostanie dokonane znacznie wcześniej niż mpzp terenów usługowych –część II, dlatego w interesie właścicieli terenów leży by objąć także je zmianą planu, w wyniku czego, w planowanych budowach będą mogli stosować inne dachy niż tylko dwuspadowe.

Uwzględniając powyższe podjęcie uchwały uznaje się za zasadne.

