

UCHWAŁA Nr XXXV/358/17
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 26 października 2017r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 14 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) uchwala co następuje:

§ 1. Przystępuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następujących obszarów:

- 1) obszaru Nr 1 - położonego we wsi Blizne Łaszczyńskiego pomiędzy wschodnią granicą pasa drogowego Trasy Armii Krajowej, południową granicą pasa drogowego ulicy Warszawskiej oraz odcinkami granicy administracyjnej Gminy: wschodnim i południowym. Obszar oznaczony czarną przerywaną linią i literami A,B,C,D,E,A na mapie w skali 1: 4000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) obszaru Nr 2- położonego we wsi Babice Nowe po wschodniej stronie cmentarza parafialnego i obejmującego części działek o następujących numerach ewidencyjnych: 52/3, 53/2, 55/2 i 57/31. Obszar oznaczony czarną przerywaną linią i literami A,B,C,D,E,A na mapie w skali 1: 2000 stanowiącej załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) obszaru Nr 3- położonego we wsi Zielonki-Parcela i obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 99/2 i 99/5. Obszar oznaczony czarną przerywaną linią i literami A,B,C,D,E,A na mapie w skali 1: 2000 stanowiącej załącznik graficzny nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) obszaru Nr 4 - położonego we wsi Stare Babice przy ul. Sikorskiego i obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych: 643/2, 643/3, 643/4, 643/6, 643/8, 643/7, 643/11, 643/18, 643/19, 643/20 oraz część działek o nr ew. 643/16 i 643/17. Obszar oznaczony czarną przerywaną linią i literami A,B,C,D,A na mapie w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 4 do niniejszej uchwały,
- 5) obszaru Nr 5 - położonego we wsi Zielonki-Parcela i obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 206/44, 206/45, 206/46, 206/88, 206/90, 206/92 oraz części działek o nr ewidencyjnych 206/49 i 206/94. Obszar oznaczony czarną przerywaną linią i literami A,B,C,D,E,F,G,A na mapie w skali 1: 2000 stanowiącej załącznik graficzny nr 5 do niniejszej uchwały,
- 6) obszaru Nr 6 - położonego we wsi Koczargi Nowe przy ul. Bugaj i obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 147/2 i 147/4. Obszar oznaczony czarną przerywaną linią i literami A,B,C,D, E, F, G, H, A na mapie w skali 1: 2000 stanowiącej załącznik graficzny nr 6 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy Stare Babice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Henryk Kuncewicz

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice

Dla terenów nr 2, 3, 4, 5 i 6 objętych uchwałą 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. oraz plan miejscowy „Części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków3, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Łaszczyńskiego i Blizne Jasińskiego” - uchwałą Nr XXVIII/284/17 z 30 marca 2017r (Dz. U Woj. Mazowieckiego z 7 lipca 2017r poz. 5918) – dotyczy obszaru nr 1.

Charakterystyka terenu:

Powierzchnia terenów łącznie wynosi **52,5** ha. Obecnie są to tereny przeważnie przeznaczone pod zabudowę, ale innego rodzaju np.:

- obszar nr 1 pod zabudowę usługowo-produkcyjną, usługową i mieszkaniową,
- obszar nr 2 pod urządzenie cmentarza parafialnego,
- obszar nr 3 pod zabudowę usługową i zagrodową a także rolny,
- obszar nr 4 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową
- obszar nr 5 tereny rolne bez prawa zabudowy,
- obszar nr 6 pod zabudowę zagrodową.

Następujące okoliczności przemawiają za podjęciem uchwały w odniesieniu do poszczególnych terenów:

a) **Obszar nr 1** jest szczególnie predysponowany do lokalizacji obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² oraz zabudowy wielorodzinnej z usługami z racji następujących uwarunkowań:

- położony jest bezpośrednio przy Węźle „Warszawska” na trasie S-8, a także blisko dwu stacji II linii metra co zapewnia doskonałą dostępność komunikacyjną planowanych obiektów,
- od strony zabudowanych terenów mieszkaniowych jednorodzinnych w Blizne Łaszczyńskiego obszar ten oddzielony jest drogą ekspresową S-8, która w ten sposób odcina oddziaływanie planowanych usług handlowych wielkopowierzchniowych.
- po wschodniej z zachodniej znajduje się zabudowa wielorodzinna o dużej intensywności w Dzielnicy Bemowo Miasta Stołecznego Warszawy. Planowane obiekty handlowe będą stanowić podstawowe usługi dla mieszkańców tych osiedli oraz Gminy Stare Babice a także zasłonę akustyczną od Trasy S-8.
- całość zagospodarowania terenu wykonywał będzie Inwestor, w tym układ komunikacyjny. Dlatego w porównaniu do dotychczasowego planu miejscowego , nie wystąpi zwiększenie nakładów Gminy na realizację celów publicznych w obszarze, wręcz powinny one znacznie zmaleć.

b) **Obszar nr 2** położony jest pomiędzy czynnym cmentarzem parafialnym w Starych Babicach a planowaną trasą regionalną tzw. „Paszkwianką”. Znaczna część terenu objęta jest strefą sanitarną cmentarza w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Wokół obszaru nr 2 występuje nasycenie istniejącymi lub projektowanymi drogami publicznymi oraz sieciami uzbrojenia terenu. Dlatego w sytuacji wynikłej z rezygnacji powiększania cmentarza parafialnego , ustalenie w tym miejscu zabudowy

usługowej będzie optymalnym rozwiązaniem planistycznym. Taka zmiana planu nie wygeneruje żadnych kosztów inwestycyjnych po stronie Gminy.

c) Plan miejscowy **Obszaru 3** dotyczy umożliwienia rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego dla istniejącego zakładu. Konieczność tego planu wynika w związku z planowanym rozwojem istniejącego zakładu przetwórstwa rolno-spożywczego we wsi Zielonki-Parcela przy ul. Południowej a także przy południowej granicy Gminy. Na działce nr ew. 99/5 w ramach własnego gospodarstwa rolnego Wnioskodawca prowadzi działalność gospodarczą polegającą na konfekcjonowaniu płodów rolnych, w tym także skupionych od okolicznych rolników. Z terenu gminy zatrudnionych jest około 40 pracowników przy tym przetwórstwie. Wnioskodawca widzi perspektywę rozwoju tej działalności i wnioskuje przeznaczenie w planie miejscowym obu jego działek : nr ew. 99/2 i 99/5 na teren przetwórstwa rolno spożywczego. W uzasadnieniu wskazał, że jest dobra lokalizacja: przylega do ulicy Południowej, przez teren przebiega częściowo linia energetyczna 220kV oraz planowana nowa trasa komunikacyjna – dubler drogi wojewódzkiej nr 580. Lokalizacja bezpośredniej rozbudowy zakładu z pozostałych stron graniczyć będzie tylko z terenami rolnymi, położonymi w Studium w docelowym obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej R. W związku z tym nie wystąpią kolizje funkcjonalne z sąsiedztwem. Nowy plan miejscowy leży także w interesie Gminy z racji przychodów podatkowych jak i ze względów społecznych – utrzymanie miejsc pracy. Plan nie wygeneruje konieczności żadnych nakładów ze środków Gminy.

d) Konieczność sporządzenia nowego planu miejscowego na **obszarze Nr 4** wynika w związku z planowanymi inwestycjami towarzyszącymi zbudowanej na działkach o numerach ewidencyjnych: 643/4, 643/6, 643/18 i 643/19 i czynnej od tego roku szkolnego, Niepublicznej Szkole Podstawowej. Z wnioskiem o zmianę planu miejscowego i studium wystąpili Właściciele i jednocześnie Inwestorzy tego przedsięwzięcia. Obecnie jest strefa MN1 – mieszkaniowa jednorodzinna w obowiązującym studium a w planie miejscowym tereny mieszkaniowo-usługowe, mieszkaniowe jednorodzinne oraz dróg oznaczone: MN1/U2, MN1 oraz 14-8 KDD. Zbudowany budynek szkolny oddziela sąsiednie tereny mieszkaniowe od ruchliwej ulicy Sikorskiego, stanowi więc dobre zabezpieczenie akustyczne. Celem nowego planu miejscowego jest wyznaczenie strefy edukacyjnej i umożliwienie zmiany planu miejscowego aby dało się zbudować dostosowaną do potrzeb salę gimnastyczną. Dzięki temu zajęcia wychowania fizycznego będą prowadzone głównie w pomieszczeniu a nie wyłącznie na wolnym powietrzu. W związku z tym nie wystąpią kolizje funkcjonalne z sąsiedztwem. Uwzględnienie wniosku leży także w interesie Gminy z racji przychodów podatkowych jak i ze względów społecznych – powstawanie nowych miejsc pracy. Plan nie generuje żadnych dodatkowych kosztów dla Gminy.

e) **obszar Nr 5** obejmuje teren o powierzchni około 7 ha przylegający od strony zachodniej do Szkoły Podstawowej w Zielonkach-Parceli i do boiska Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji. W wyniku sporządzenia planu miejscowego obszar uzyskałby dwie funkcje:

- przeznaczenie pod gminne obiekty edukacji stopnia podstawowego. Umożliwi to zbudowanie obiektów i urządzeń terenowych służących wychowaniu fizycznemu, zajęciom biologii, zajęciom praktycznym i tym podobnym realizowanym w terenie otwartym, na zieleńcach w sadzie czy warzywniku. Cały obszar Nr 5 stanowi obecnie własność Skarbu Państwa.

- drugie planowane przeznaczenie obszaru nr 5 to powiększenie gminnego terenu zarządzanego przez GOSiR. Umożliwi to rozbudowę GGOSiR o kolejne elementy funkcjonalne porozmieszczanie w towarzyszącej zieleni parkowej.

f) **obszar Nr 6** położony jest we wsi Koczargi Nowe przy ul. Bugaj i obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 147/2 i 147/4. Właściciel terenu wnioskuje przeznaczenie pod zabudowę usługową tych działek, gdyż prowadzi w Gminie Stare Babice innowacyjną produkcję i eksport aparatury kontrolno-pomiarowej. Jego Firma zlokalizowana jest na działkach nr 222 i 223 w tej samej wsi. Wniosek jest oczywiście zasadny, a jego uwzględnienie będzie zgodne z zasadami ładu przestrzennego, gdyż w tym rejonie przy ulicy Bugaj występuje koncentracja istniejących obiektów usługowo-produkcyjnych. Część z nich powstała na terenach mieszkaniowo-usługowych UP, inne na terenach usługowych U2 a także na terenach usługowo-produkcyjnych UP np. po nieczynnych zakładach „Libella”. Ulica Bugaj i pobliskie tereny zabudowane lub budowlane są wyposażone we wszystkie niezbędne elementy gminnej infrastruktury technicznej. Dotychczas są to tereny przeznaczone w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę zagrodową. Uwzględnienie wniosku Właściciela nie generuje nakładów Gminy natomiast w przypadku powstania inwestycji usługowej wzrosną z tej racji dochody podatkowe Gminy i przybędą nowoczesne miejsca pracy.

Podsumowanie uzasadnienia

Referat Planowania Przestrzennego posiada w Budżecie Gminy zarezerwowane środki na zlecenie wykonania tego projektu planu miejscowego.

Ponieważ z wnioskami o nowy plan miejscowy wystąpili właściciele i inwestorzy planowanych usług, plan na obszarze Nr 5 byłby robiony z inicjatywy Gminy, a wszystkie te przedsięwzięcia leżą w interesie ekonomicznym i społecznym Gminy podjęcie uchwały uznaje się **za uzasadnione**.

*Przewodniczący Rady Gminy
(-) Henryk Kuncewicz*

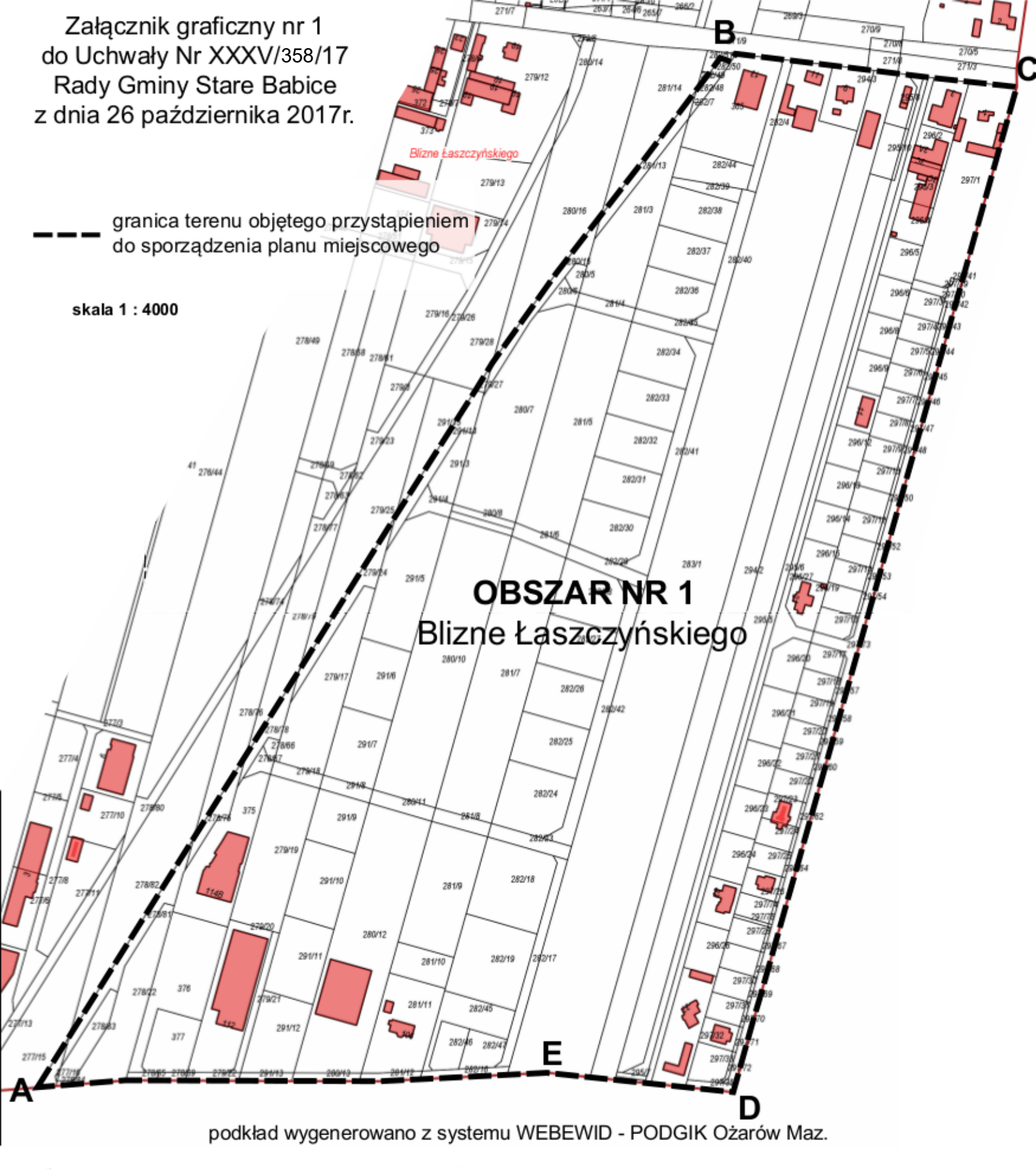
Załącznik graficzny nr 1
do Uchwały Nr XXXV/358/17
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 26 października 2017r.

--- granica terenu objętego przystąpieniem
do sporządzenia planu miejscowego

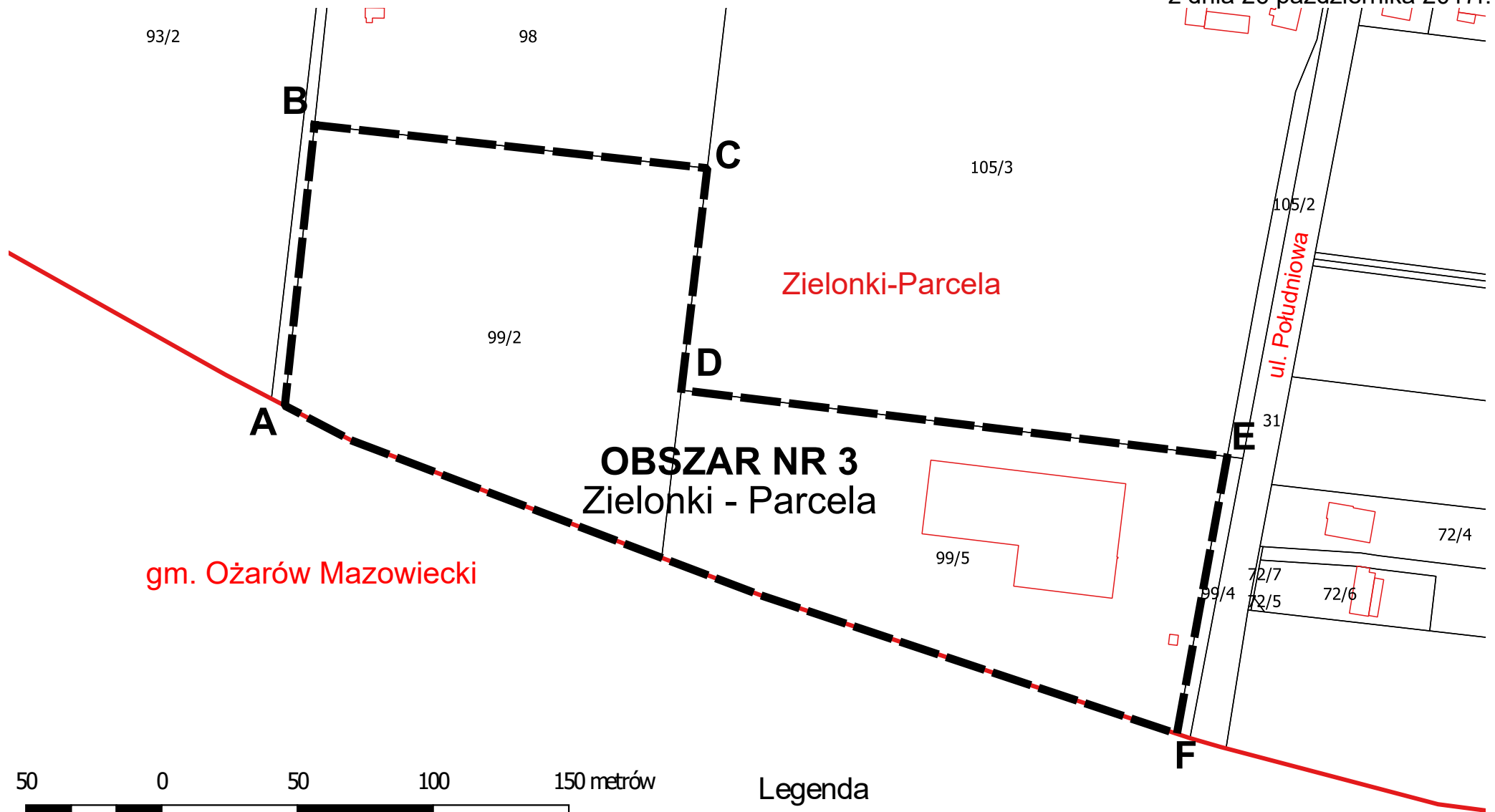
skala 1 : 4000

OBSZAR NR 1
Blizne Łaszczyńskiego

podkład wygenerowano z systemu WEBEWID - PODGIK Ożarów Maz.



Załącznik graficzny nr 3
do Uchwały Nr XXXV/358/17
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 26 października 2017r.



gm. Ożarów Mazowiecki

OBSZAR NR 3
Zielonki - Parcela

Zielonki-Parcela


ul. Południowa

50 0 50 100 150 metrów



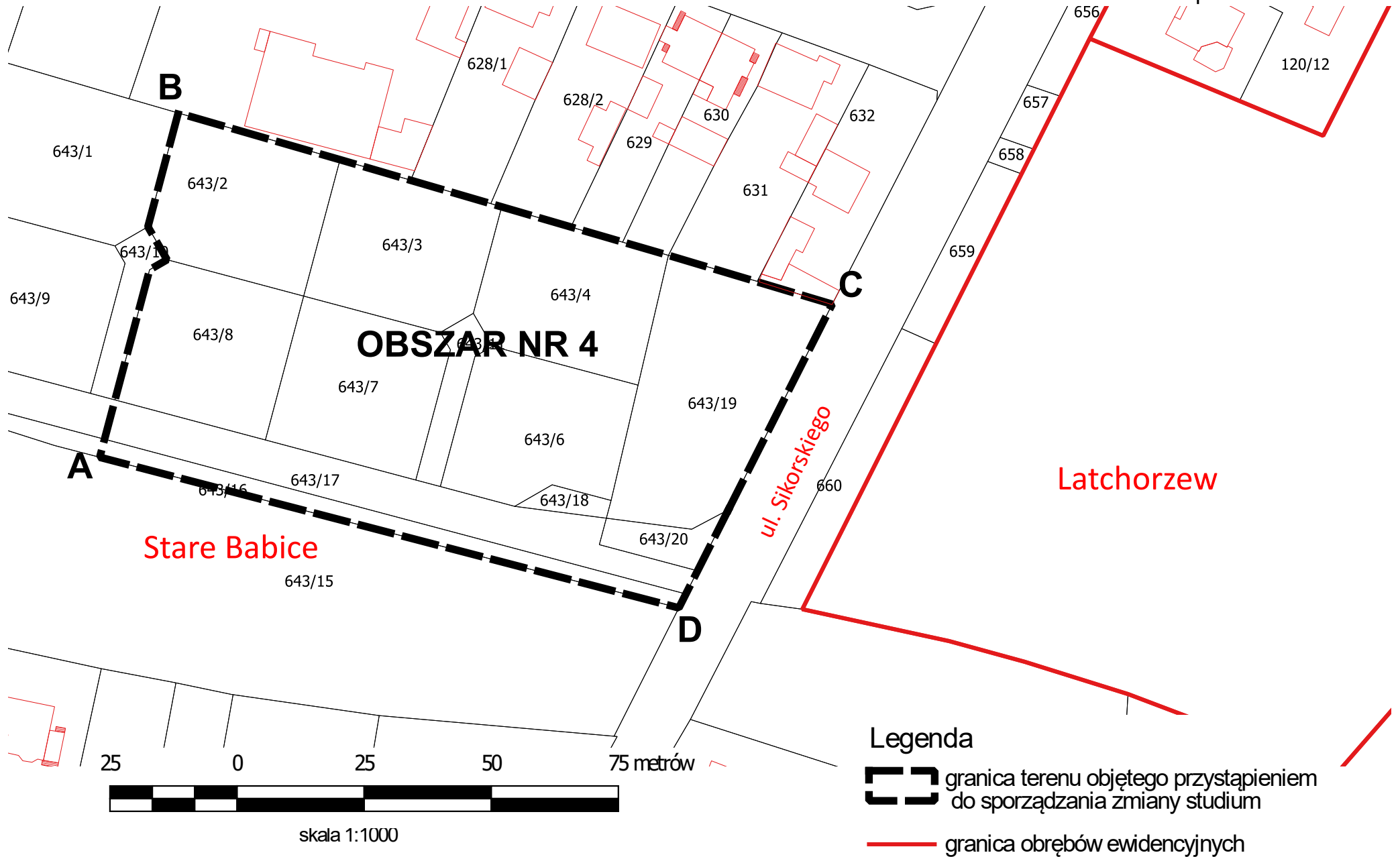
skala 1:2000

Legenda

 granica terenu objętego przystąpieniem
do sporządzania zmiany studium

 granica obrębów ewidencyjnych

Załącznik graficzny nr 4
do Uchwały Nr XXXV/358/17
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 26 października 2017r.



----- granica terenu objętego przystąpieniem
do sporządzenia planu miejscowego

skala 1 : 2000

Załącznik graficzny nr 5
do Uchwały Nr XXXV/358/17
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 26 października 2017r.

