

UCHWAŁA NR XVIII/...../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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506,1309,1571,1696,1815) oraz art. 14 ust. 1 i 2 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz.1945 z późn. zm.¹) Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego południowej 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),
2. Granice obszaru objętego zmianą planu określono na załączniku graficznym stanowiącym integralną część uchwały.

§ 2

1. Przedmiot zmiany planu, o którym mowa w §1, obejmuje:
 - a- zmianę ustalenia zawartego w § 12 ust. 6 pkt 2 litera „a” tekstu tego planu i nie dotyczy załącznika graficznego,
 - b- zmianę ustalenia zawartego w § 20 ust. 2 pkt 7 tekstu tego planu i nie dotyczy załącznika graficznego.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

¹Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696 i 1815

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r., poz. 1945 oraz z 2019r., poz. 60, 235, 730 i 1009) „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego...”. Natomiast w oparciu o art. 27 powołanej wyżej ustawy „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane”. Oznacza to, że dokonanie jakichkolwiek zmian tekstu planu czy też rysunku planu wymaga zachowania wymogów co do trybu postępowania, jak również zasad i reguł dotyczących treści tych aktów. Zatem, planowana zmiana zapisów tekstu planu wymaga podjęcia przez Radę Gminy Stare Babice uchwały o przystąpieniu do zmiany planu, który będąc aktem prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projektowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej 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) dotyczy zmian ustaleń zawartych w § 12 ust. 6 pkt 2 litera „a”, które ustalają obowiązującą geometrię dachów. Przepis ten ustala, cytując: „a) stosowanie dachów dwuspadowych, o równym kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym od 30° do 45°”.

Potrzeba wprowadzenia nowych rozwiązań wynika m. in. z wniosków i interwencji mieszkańców, którzy chcą w projektowanych budynkach zastosować inną geometrię dachu niż dwuspadową. Na pozostałym obszarze wsi (oraz obszarze Gminy), nie ma przymusu stosowania wyłącznie dachów dwuspadowych. W związku z tym na głównych ulicach obu wsi Borzęcin: ul. Warszawskiej i ul. Kosmowskiej istnieją ustalenia, w wyniku których po jednej stronie można budować dachy dowolne, a po drugiej wyłącznie dwuspadowe. Na obszarze planu istnieje dużo budynków z dachami innymi niż dwuspadowe, np. cztero- i wielospadowymi. Dlatego dalsze utrzymywanie ustalenia o wymogu stosowanie wyłącznie dachów dwuspadowych jest uzasadnione.

Na trzech obszarach, widocznych na załączniku graficznym plan został zmieniony lub jest w końcowej fazie zmieniania, i na nich nie ma, lub wkrótce nie będzie obowiązku stosowania wyłącznie dachów dwuspadowych, dlatego nie objęto ich niniejszym przystąpieniem do sporządzenia zmiany planu.

Z kolei przepis zawarty w § 20 ust. 2 pkt 7 stanowi co następuje:

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

- a) 1000 m² - 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 m²,

b) 750 m² 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 m² lub w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej „

Zacytowane ustalenia różnią się zasadniczo od ustaleń zawartych w innych planach miejscowych obowiązujących na pozostałych obszarach Gminy. W wyniku zmiany planu, ma nastąpić dostosowanie przepisu zawartego w § 20 ust. 2 pkt 7 do podobnych przepisów na innych obszarach, po to aby były ze sobą bardziej spójne.

Reasumując, uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **południowej części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką** jest w pełni zasadna i wychodzi naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom właścicieli nieruchomości. Zatem, zgodnie z wymogami ustawowymi, w celu rozpoczęcia prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, konieczne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.



Ldz. RPP.6721.7.2020

ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY PLANU
MIEJSCOWEGO CZĘŚCI WSI BORZĘCIN DUŻY I CZĘŚCI WSI BORZĘCIN MAŁY – pomiędzy ulicami
Warszawską, Kosmowską i Krótką
ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI Z PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE

Niniejszą analizę sporządzono w związku z wymogami zawartymi w przepisie art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zmianami).

1. Zasadność przystąpienia do sporządzania zmiany planu.

Projektowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej 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) dotyczy zmian ustaleń zawartych w § 12 ust. 6 pkt 2 litera „a”, które ustalają obowiązującą geometrię dachów. Przepis ten ustala, cytując: „*a) stosowanie dachów dwuspadowych, o równym kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym od 30° do 45°* „. Potrzeba wprowadzenia nowych rozwiązań wynika m. in. z wniosków i interwencji mieszkańców, którzy chcą w projektowanych budynkach zastosować inną geometrię dachu niż dwuspadową. Na pozostałym obszarze wsi (oraz obszarze Gminy), nie ma przymusu stosowania wyłącznie dachów dwuspadowych. W związku z tym na głównych ulicach obu wsi Borzęcin: ul. Warszawskiej i ul. Kosmowskiej istnieją ustalenia, w wyniku których po jednej stronie można budować dachy dowolne, a po drugiej wyłącznie dwuspadowe. Na obszarze planu istnieje dużo budynków z dachami innymi niż dwuspadowe, np. cztero- i wielospadowymi. Dlatego dalsze utrzymywanie ustalenia o wymogu stosowanie wyłącznie dachów dwuspadowych jest uzasadnione. Reasumując, uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **południowej części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały – pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką** jest w pełni zasadna i wychodzi naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom właścicieli nieruchomości.

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy usytuowany jest w południowej części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały, pomiędzy ulicami : Warszawską, Kosmowską i zachodnią granicą Gminy. powierzchnia zmiany planu wynosi około 187 ha.

2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Obowiązujące studium przyjęte zostało Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 roku i zmienione Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r. dla części wsi:

Borzęcin Duży, Janów, Koczargi Stare, Wojcieszyn, Zalesie i Koczargi Nowe. W dokumencie tym nie ma żadnych ograniczeń, czy zaleceń co do geometrii dachów, jaką należałoby przyjmować w ustaleniach planów miejscowych. Dlatego zmiana przepisu zawartego w § 12 ust. 6 pkt 2 litera „a”, polegająca na dopuszczeniu innych form dachów, tak samo jak na reszcie obszaru Gminy będzie zgodna z ustaleniami studium.

3. Materiały geodezyjne do opracowania zmiany planu.

Planowana zmiana dotyczy wyłącznie tekstu planu, załącznik graficzny nie ulega zmianie. Dlatego nie zachodzi potrzeba pobrania kopii mapy zasadniczej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ożarowie mazowieckim dla Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

4. Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1) Niezbędny zakres prac planistycznych zostanie wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).
- 2) Po ewentualnym podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu wykonane zostaną następujące prace:
 - zostaną sporządzone wnioski o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzania strategicznej oceny wpływu ustaleń planu na środowisko w tym nie sporządzania **prognozy oddziaływania na środowisko**,
 - opracowanie koncepcji zmiany planu, stanowiącej podstawę do konsultacji społecznych i do sporządzenia wersji projektu planu, która zostanie przedłożona Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.
 - **prognoza skutków finansowych**, spełniająca wymogi określone w art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - projekt zmiany planu o zawartości dostosowanej do projektowanej zmiany.

5. Wnioski, konkluzje, koszty opracowania projektu.

- 1) Całość założeń, jakie zostały określone do ewentualnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte m.in. niniejszą analizą, będą zgodne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”,
- 2) Projekt zmiany planu zostanie wykonany siłami własnymi Referatu Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Stare Babice. Dodatkowy koszt wysokości około 5 000 zł brutto może wystąpić, jeżeli koniecznym okaże się przeprowadzenie strategicznej oceny wpływu planowanej zmiany na środowisko przyrodnicze. Na obecnym etapie, zasadnym jest założenie, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska i Powiatowy Inspektor Sanitarny uzgodnią Wójtowi Gminy Stare Babice zamiar odstąpienia od jej przeprowadzania.

Wójt Gminy

Sławomir Sumka