

UCHWAŁA NR ... /... /2023
RADY GMINY STARE BABICE
z dnia 2023 r.

w sprawie „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”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747), w związku z Uchwałą Nr XLI/444/2021 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 grudnia 2021 r. 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 oraz stwierdzając, że 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. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r., Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę, w zakresie części rysunkowej, we wsi Borzęcin Duży, 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, uchwalonego 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.

2. Zmianie podlegają następujące oznaczenia graficzne, będące treścią rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) numery i oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania.

3. Granice zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegają zgodnie z danymi przestrzennymi w formie dokumentu elektronicznego, stanowiącymi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały, w których opisano granice planu w układzie współrzędnych 2000 strefa 7.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w formie dokumentu elektronicznego, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne są treścią rysunku zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) numery i oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 5) numery i oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, które uległy zmianie.

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

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

Uzasadnienie

o którym mowa w art. 15 ust. 1

Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747)
dotyczące projektu „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” oraz uzasadnienie faktyczne.

ad art. 15 ust. 1 pkt 1

Wszystkie wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 zostały uwzględnione w zakresie mającym zastosowanie w niniejszej zmianie planu biorąc pod uwagę jego zakres i tematykę, co znajduje odzwierciedlenie w sposobie realizacji poprzez konkretne ustalenia, dotyczące sposobu wykonania uchwał w sprawie przystąpienia do zmiany przedmiotowego planu.

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 pozostawienie dotychczasowych ustaleń bez zmian, za wyjątkiem dostosowania do ewidencji gruntów i budynków rysunku planu uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/414/10 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 listopada 2010 r., po którego wejściu w życie przeprowadzono procedurę scalenia i podziału nieruchomości i w wybranych miejscach powstały rozbieżności między przebiegiem granic działek i linii rozgraniczających.
 - 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – dotychczasowe ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych nie ulegają zmianie;
 - 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez niezmiennianie ustaleń dotychczasowych;
 - 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez niezmiennianie ustaleń dotychczasowych;
 - 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez niezmiennianie ustaleń dotychczasowych;
 - 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez dostosowanie rysunku planu do aktualnej ewidencji gruntów i budynków;
 - 7) prawa własności – poprzez dostosowanie rysunku planu do aktualnej ewidencji gruntów i budynków;
 - 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez pozostawienie dotychczasowych ustaleń bez zmian;
 - 9) potrzeb interesu publicznego - poprzez pozostawienie dotychczasowych ustaleń bez zmian;
 - 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez dostosowanie rysunku planu do aktualnej ewidencji gruntów i budynków oraz utrzymanie pozostałych ustaleń bez zmian;
 - 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany 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 zmiany planu tą drogą;
 - 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie bip, stronie internetowej 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 – poprzez pozostawienie dotychczasowych ustaleń bez zmian.
2. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy w zmianie planu miejscowego nastąpiło poprzez przywrócenie zgodności ustaleń planu z ewidencją gruntów i budynków.
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 pozostawienie dotychczasowych ustaleń bez zmian.

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

Przedmiotowa zmiana planu ze względu na jej zakres - skalę, specyfikę i tematykę nie ma wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uzasadnienie faktyczne.

- 1- podtrzymuje się uzasadnienie zawarte w uchwałach o przystąpieniu do zmiany planu, przywołanymi na wstępie uchwały,
- 2- ze względu na zakres zmian planu nie zachodzą przesłanki do sporządzania prognozy wpływu na finanse publiczne,
- 3- Przesłanką do sporządzenia „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” jest dostosowanie przebiegu linii rozgraniczających dróg do aktualnego stanu ewidencji gruntów i budynków, po przeprowadzonej i zakończonej procedurze scalenia i podziału, przyjętej uchwałą nr XXXIV/342/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 14 września 2017 r. oraz uchwałą nr XXIII/245/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 17 września 2020 r., zmienioną uchwałą nr XXVII/292/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 17 grudnia 2020 r.
- 4- w trakcie sporządzania projektu Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ożarowie Mazowieckim o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu, uzasadniając to minimalną modyfikacją wcześniej uzgodnionego i przyjętego dokumentu. Pozytywne uzgodnienia w tej sprawie zostały uzyskane i Wójt Gminy Stare Babice, obwieszczeniem znak RPP.6721.22.2022 z dnia 6 czerwca 2022 r., w sposób zwyczajowo przyjęty i w Gazecie Babickiej, ogłosił o odstąpieniu od przeprowadzania tej oceny,
- 5- wprowadzana zmiana, jest zgodna z oczekiwaniami lokalnej społeczności i indywidualnych inwestorów planujących budowę domów jednorodzinnych. Usunięcie rozbieżności między liniami rozgraniczającymi tereny a ewidencją gruntów i budynków pozwala na pełne dysponowanie własną nieruchomością, bez ograniczeń wynikających z nieprawidłowego przypisania przeznaczenia do danego terenu.