

UCHWAŁA Nr XVII/162/16
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 21 kwietnia 2016r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Stare Babice „Koczarska-Sienkiewicza”**

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 **Stare Babice – kwartał zawarty między ul. Osiedlową, ul. Koczarską, ul. Kutrzeby i ul. Sienkiewicza** - obszaru oznaczonego czarną przerywaną linią i literami A,B,C,D,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 (położonego na przecięciu się przedłużenia w linii prostej południowej granicy dz. ew. nr 338 i zachodniej granicy działki ew. nr 286 pokrywającej się z zachodnią granicą wsi Stare Babice), granica biegnie na wschód południowym brzegiem dz. ew. nr 338 (pas drogowy ulicy Koczarskiej) do punktu B (południowo-wschodni narożnik dz. ew. nr 338), skręca na północ zachodnim brzegiem dz. ew. nr 427 (pas drogowy ulicy Kutrzeby) do punktu C (północno-zachodni narożnik dz. ew. nr 427), dalej skręca na zachód południową granicą dz. ew. nr 285/1 (pas drogowy ul. Sienkiewicza) do punktu D (południowo-zachodniego narożnika dz. ew. nr 285/1), i wraca na południe do punktu początkowego A zachodnią granicą dz. ew. nr 286 (pas drogowy ulicy Osiedlowej oraz południową granicą wsi Stare Babice).*

§ 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 części wsi Stare Babice „Koczarska-Sienkiewicza”

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 opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2011 roku poz. 4944, 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,
- MN1/U2-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- MR- tereny zabudowy zagrodowej,
- R- tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i leśnych.

Charakterystyka terenu:

Powierzchnia terenu wynosi 35,20 ha. Obecnie są to tereny rolnicze o średniej przydatności do celów produkcji rolnej. Przewagę stanowią gleby pochodzenia mineralnego klas RIVa, RIVb, RV. Na około 41 % powierzchni obecnych obszarów rolnych, w zachodniej części występują także gleby pochodzenia mineralnego klas RIIIa i RIIIb.

Są to tereny w części zmeliorowane podziemnymi urządzeniami drenarskimi.

Teren stanowi własność osób fizycznych.

Podjęcie tej uchwały poprzedzone było wykonaniem szczegółowej „ANALIZY DOTYCZĄCEJ ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO CZĘŚCI WSI STARE BABICE „KOCZARSKA-SIENKIEWICZA” ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE ”

Analiza ta nosi znak Ldz. RPP.6721.6.2016 z dnia 24 lutego 2016r.

W analizie nazwano ten teren – części wsi Stare Babice „Koczarska-Sienkiewicza”

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 przewidziany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje część Gminy Stare Babice, na której przeważają tereny rolnicze, funkcje budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz towarzyszących usług.

Obszar planu jest zewsząd otoczony terenami zabudowywanymi lub zabudowanymi od dawna, prawie zaniechano na nim upraw z powodu nieopłacalności. Właściciele jednomyślnie od lat zabiegają o przeznaczenie go pod zabudowę.

Proces przygotowania do podjęcia niniejszej uchwały był bardzo uspołeczniony, odbywały się zebrania z właścicielami gruntów w celu wspólnego wypracowania jak najlepszych metod przyszłej

realizacji planu. Przed sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do planu miejscowego dostawcy mediów: energii elektrycznej, gazu ziemnego oraz wody i odbioru ścieków wypowiedzieli się pozytywnie o możliwości rozbudowy sieci uzbrojenia terenu należących do ich właściwości.

Ustalono także wstępnie warunki odprowadzenia wód opadowych z zarządcą urządzeń melioracyjnych.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

Niezależnie od tego, że istnieje obowiązek przystąpienia do sporządzania planu miejscowego, zostaną także uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, oraz walory ekonomiczne przestrzeni gdyż:

- w odległości około kilometra lub krótszej od obszaru planu znajdują się liczne usługi i obiekty użyteczności publicznej takie jak: placówki handlowe, gastronomiczne, dwie przychodnie zdrowia, Urząd Gminy, Komenda Policji, kościół parafialny, park wypoczynkowy, place zabaw, leśne tereny spacerowe, Szkoła Podstawowa. Usługi te są w znacznej mierze w zasięgu dojścia pieszego, co wpłynie na zmniejszenie potrzeb transportowych,
- w ulicy Sienkiewicza, Rynek i Warszawskiej przebiegają trasy kilku linii autobusowych publicznych do Warszawy , dlatego transport zbiorowy może służyć jako równoważny środek transportu do transportu samochodami osobowymi,
- w tych ulicach oraz w ulicach osiedlowych znajdują się lub są w fazie planowania chodniki i ścieżki rowerowe, zostaną do nich doprowadzone ścieżki pieszo-rowerowe z obszaru planu, aby umożliwić przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, obszar planu znajduje się wewnątrz miejscowości Stare Babice, ze wszystkich stron otoczony jest zwartą zabudową, wyznaczenie terenów zabudowy jednorodzinnej stanowić będzie **uzupełnienie istniejącej zabudowy**.

Przeważające przeznaczenie to będzie mieszkaniowe jednorodzinne wystąpią także usługi. Funkcje usługowe mają być uzupełniającymi - wszędzie tam gdzie tereny nie nadają się pod zabudowę jednorodzinną np. z powodu bliskości przesyłowych linii elektroenergetycznych 220 kV i 400kV.

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

