



MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa

Urząd Gminy Stare Babice

2014-11-21 10:50:26,

12960 / 2014



135003

RW-RM-II.7151.200.2014.AM

Nr Kanc.: 204956

Warszawa, 19 listopada 2014 r.

Pan

MAREK SAWICKI

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

ul. Wspólna 30

00-930 Warszawa

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm.) przekazuję opinię wraz z wnioskiem Wójta Gminy Stare Babice z dnia 22.10.2014 r. znak: RPP.6721.38.2014 o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III o pow. 11,0621 ha w obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, przeznaczonych pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU), usług (U), gminnej infrastruktury kanalizacyjnej (IK), wód powierzchniowych (WS) oraz komunikacji w zakresie dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) i dróg wewnętrznych (KDW), w tym:

- R IIIa - 4,7212 ha,
- B/R IIIa - 0,5345 ha,
- W/R IIIa - 0,1878 ha,
- R IIIb - 4,9117 ha,
- B/R IIIb - 0,5740 ha,
- S/R IIIb - 0,0064 ha,
- dr/R IIIb - 0,0619 ha,
- W/R IIIb - 0,0646 ha,

położonych we wsi Lubiczów w granicach na załączniku graficznym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część wniosku, oznaczonych kolorami: żółtym i pomarańczowym zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego.

Do opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lubiczów przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIII/333/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2013 r. Wykonanie uchwały powierzono Wójtowi Gminy Stare Babice.

Wnioskodawca w swoim wystąpieniu stwierdził, iż sporządzany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, przyjętego uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. Celem zmiany była weryfikacja planowanego układu komunikacyjnego na wyznaczonych obszarach w zakresie funkcji i kategoryzacji dróg, a także skorygowanie niefunkcjonalnych przestrzeni granic terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. W ocenie Wójta Gminy Stare Babice grunty objęte wystąpieniem stanowią

enklawy pomiędzy działkami zabudowanymi, istniejącymi drogami i rowami melioracyjnymi oraz nowymi drogami będącymi uzupełnieniem lub przedłużeniem istniejących. Z uwagi na przebieg rowów melioracyjnych i istniejących dróg uprawy tych enklaw gruntów rolnych są utrudnione. Wnioskodawca podkreślił, że tereny wskazane w obszarze planu nie stanowią rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ponieważ są powiązane z zabudową mieszkaniową i usługową istniejącą wzdłuż drogi o symbolu KDG czyli drogi wojewódzkiej nr 580. Z tego względu wybór obszaru pod planowane inwestycje wynika więc z położenia i istniejącego sąsiedztwa. Nie można wyeliminować z terenu planu gruntów rolnych klas III, ponieważ zajmują one niemal całą powierzchnię wsi Lubiczów (ok. 96% gruntów całej wsi).

Mazowiecka Izba Rolnicza w swoim piśmie znak MIR/W-P147/1282/2014 z dnia 6 listopada 2014 roku wyraziła pozytywną opinię w stosunku do całości wnioskowanego obszaru. W swoim uzasadnieniu Izba stwierdziła, iż wskazane do zmiany przeznaczenia grunty rolne klasy III to rozproszone enklawy gruntów, położone pomiędzy działkami zabudowanymi, istniejącymi drogami i rowami melioracyjnymi oraz nowymi drogami stanowiącymi uzupełnienie lub przedłużenie drogi istniejącej. Dlatego też nie tworzą one rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a uprawa ich jest utrudniona. Izba biorąc pod uwagę położenie wnioskowanych gruntów, proponowane w projekcie planu rozwiązania ograniczające rozproszenie zabudowy w rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz minimalizujące straty dla rolnictwa, jak też względy społeczne związane z poprawą warunków jakości życia mieszkańców gminy Stare Babice wniosek uznała za uzasadniony społecznie i gospodarczo i zaopiniowała go pozytywnie.

Na podstawie analizy załączonej do wniosku dokumentacji ustalono, że do zmiany przeznaczenia wyznaczono obszar o łącznej powierzchni **11,0621** ha położony we wsi Lubiczów, z czego w większości z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową. Omawiany teren w całości przylega do gruntów, które uprzednio uzyskały zmianę przeznaczenia i w większości zostały już zabudowane. Zgodzić należy się z uzasadnieniem Wójta gminy Stare Babice w tym zakresie, że w obszarze wsi, w której grunty klasy III zajmują powierzchnię aż 96% nie ma alternatywnej możliwości ulokowania nowych terenów inwestycyjnych w taki sposób aby wyeliminować grunty klas chronionych. Jeżeli istotnie zmiana przeznaczenia gruntów rolnych objętych wystąpieniem umożliwi ochronę pozostałych obszarów wsi Lubiczów przy ich dalszym wykorzystaniu rolniczym uznać należy wniosek za uzasadniony i zaopiniować go pozytywnie. W tej sytuacji właściwym wydaje się również uporządkowanie układu komunikacyjnego w taki sposób aby spełniał on parametry określone w obowiązujących przepisach.

Reasumując, ze względu na wymienione powyżej argumenty przy braku rozwiązań alternatywnych wniosek w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze zaopiniowano **pozytywnie** dla obszarów oznaczonych symbolami: MN, MNU, U, IK, WS, KDD, KDW położonych w obrębie geodezyjnym Lubiczów w gminie Stare Babice.

W załączeniu przedkładam wniosek Wójta Gminy Stare Babice wraz z dokumentacją.

Do wiadomości otrzymuje :

1. Wójt Gminy Stare Babice

ul. Rynek 32
05-082 Stare Babice

2. a/a

z up. Marszałka Województwa Mazowieckiego

Radosław Róbiński
Dyrektor Departamentu Rolnictwa
i Rozwoju Obszarów Wiejskich

Sprawę prowadzi: Anna Majchrzak
tel. 22 59-79-637