

**UCHWAŁA NR XXXI/327/2021  
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 25 lutego 2021 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 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, i z 2021 r. poz. 11), w związku z Uchwałą Nr XVIII/175/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 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, zmienionej Uchwałą XXVII/291/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany uchwały „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”, 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 roku i 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 uchwała, co następuje:

**§ 1.** W uchwale 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, § 12 ust. 6 pkt 2 litera „a” otrzymuje brzmienie:

”a) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym od 20° do 60° ”.

**§ 2.** Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Henryk Kuncewicz**

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 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**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1	25.01.2021	Piotr L. Adres (*)	<p>W odpowiedzi na obwieszczenie RPP.6721.61.2020</p> <p>1.Wnioskuje o usunięcie niezgodności ze studium w zakresie obszaru 1.U - zarówno w zakresie przeznaczenia w części graficznej studium i części graficznej projektu planu, jak również zapisów tekstowych np. powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w planie na poziomie 30% niezgodnie ze studium. Nieuzasadnione wydaje się też wykluczenie przeznaczenia podstawowego określonego w studium.</p> <p>2.Wnioskuje o usunięcie niezgodności ze studium w zakresie ustalenia minimalnej działki 650m2 dla zabudowy bliźniaczej - dla obszaru 2MN/U 3MN/U 4MN/U 5MN/U w przypadku zabudowy bliźniaczej (studium dla MN2 przewiduje minimalnie 1000m2 na</p>	Teren objęty planem	<p>Ad 1 – projekt zmiany planu miejscowego nie dotyczy ustaleń wymienionych w części 1 uwagi.</p> <p>Ad 2 – projekt zmiany planu miejscowego nie dotyczy ustaleń wymienionych w</p>		<b>X</b>		<b>X</b>	Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/175/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania 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, zmienionej

		<p>budynek)</p> <p>3. Wnioskuje o usunięcie niezgodności ze studium w zakresie przeznaczenia obszaru 1.UP i 2.UP - zarówno w zakresie przeznaczenia w części graficznej studium i projektu planu - studium dopuszcza usługi celu publicznego w zupełnie innym miejscu.</p> <p>4. Wnioskuje o doprowadzenie całości projektu planu do zgodności (tj nieprzekraczalności) ze studium, bez wątplenia zmieniając MPZP należy dostosować wszelkie kolidujące zapisy do aktualnego stanu prawnego i aktualnego studium uchwalonego w 2018r. Jak podkreśla orzecznictwo, ustawowy warunek zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium stanowi ustawową zasadę sporządzania planu miejscowego, dlatego jej naruszenie wywołuje – określony w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – skutek nieważności planu miejscowego. Z drugiej strony, uchwała intencyjna nie może przesądzać o przyjętych rozwiązaniach, więc Wójt nie może podnieść argumentu zawężenia zakresu planowania do wyznaczonego przez Radę Gminy, skoro uchwała intencyjna procesowana jest w oparciu o art 14 upzp.</p> <p>5. W zakresie możliwości zapoznania się z postanowieniami planu, zwracam uwagę na brak obligatoryjnego załącznika graficznego przedstawiającego przeznaczenie terenów objętych aktualizacją MPZP, zwracam również uwagę, że nie istnieje załącznik graficzny projektu planu zgodny z granicami nakreślonymi w uchwale intencyjnej XVIII/175/2020. Zwracam uwagę, że opis granicy uchwały intencyjnej jest niezgodny z załącznikiem graficznym określającym granice planu uchwały intencyjnej. Zwracam uwagę, że opublikowany na BIP załącznik graficzny do uchwały XLIV/414/10 uniemożliwia zapoznanie się z nim ze względu na brak kolorystyki wymaganej rozporządzeniem (wraz z załącznikami) ministra infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec ww.</p>	<p>części 2 uwagi.</p> <p>Ad 3 – projekt zmiany planu miejscowego nie dotyczy ustaleń wymienionych w części 3 uwagi.</p> <p>Ad 4 – projekt zmiany planu miejscowego nie dotyczy ustaleń wymienionych w części 4 uwagi.</p> <p>Ad 5– projekt zmiany planu miejscowego nie dotyczy ustaleń wymienionych w części 5 uwagi.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>następnie Uchwałą Nr XXVII/291/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r. <u>iedynym</u> przedmiotem zmiany planu miejscowego ma być „zmiana ustalenia zawartego w § 12 ust. 6 pkt 2 litera „a” tekstu tego planu i nie dotyczy załącznika graficznego”. Dotychczas przepis ten ma brzmienie: „2) <i>ustala się następujące wymogi dotyczące kształtowania bryły dachu dotyczące dachów spadzistych: a) stosowanie dachów dwuspadowych, o równym kącie nachylenia połączenia dachowych, wynoszącym od 30° do 45°</i>”.</p> <p>Żadna z 5 części zgłoszonej uwagi nie odnosi się geometrii dachów i dlatego w tej procedurze zmiany planu miejscowego nie mogą być uwzględnione.</p>
--	--	---	---	-------------------------------------	-------------------------------------	---

			zarzutu co do błędnych granic i zarzutu braku dostępności właściwego załącznika graficznego stwierdzam niemożność zapoznania się z ustaleniami planu i wnioskuję o ponowienie procedury planistycznej po dokonaniu wyjaśnień i opublikowaniu projektu kolorowego załącznika graficznego.								Ad 5. Zgodnie z przywołanymi wyżej uchwałami projekt zmiany planu miejscowego „nie dotyczy załącznika graficznego”. Dlatego niniejszy projekt nie może zawierać załącznika graficznego.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

(\*) nazwisko autora uwagi i adres w oryginale dokumentacji planistycznej.

Załączniki:

- uwaga zamieszczona w wykazie - w oryginale dokumentacji planistycznej.

## Uzasadnienie

o którym mowa w art. 15 ust. 1

Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

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 niezmiennianie dotychczasowych ustaleń, za wyjątkiem wprowadzanej jednej zmiany polegającej na ustaleniu stosowania dachów wielospadowych jako rozszerzenie obecnego przepisu zawartego w § 12 ust. 6 pkt 2 litera „a” Uchwały Nr XLIV/414/10 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 listopada 2010, na mocy którego można było dotychczas stosować tylko dachy dwuspadowe. Dokonanie tej zmiany spełnia wymagania ładu przestrzennego, gdyż na pozostałym obszarze tych wsi, a także Gminy ograniczenia geometrii dachów tylko do dwuspadowych nie ma.
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – dotychczasowe ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych nie ulegają zmianie za wyjątkiem zmiany opisanej w pkt 1;
- 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 niezmiennianie ustaleń dotychczasowych;
- 7) prawa własności – poprzez niezmiennianie ustaleń dotychczasowych;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez niezmiennianie ustaleń dotychczasowych;
- 9) potrzeb interesu publicznego - poprzez niezmiennianie ustaleń dotychczasowych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez niezmiennianie ustaleń dotychczasowych;
- 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

oraz stronie internetowej www 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 niezmiennianie ustaleń dotychczasowych.

2. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, w zmianie planu miejscowego, nastąpiło poprzez uznanie przez Wójta i Radę Gminy, że nie ma żadnej kolizji pomiędzy interesem publicznym i prywatnymi w uznaniu wniosku właścicieli działek aby dopuścić do stosowania inne dachy niż tylko dwuspadowe.

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 niezmiennianie ustaleń dotychczasowych

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 żadnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wykonanie dachu jako części budynku, bez względu na swoją geometrię, jest w 100% finansowane przez inwestora budowy. Z tych powodów odstąpiono od sporządzania prognozy wpływu zmiany planu na finanse publiczne.

Uzasadnienie faktyczne.

- 1- podtrzymuje się uzasadnienie zawarte w uchwałach o przystąpieniu do zmiany planu, przywołanymi na wstępie uchwały,
- 2- zgodnie z uchwałami o przystąpieniu do zmiany planu, wprowadzana zmiana nie dotyczy załącznika graficznego, dlatego niniejsza uchwała nie zawiera tego załącznika,
- 3- jak podniesiono w „ad art. 15 ust. 1 pkt 3” nie zachodzą przesłanki do sporządzania prognozy wpływu zmiany planu na finanse publiczne,
- 4- nie zachodzą przesłanki do opracowywania załącznika dotyczącego „Danych przestrzennych tworzonych dla aktu”, o którym mowa w art. 67a ustawy o pizp, gdyż zmiana planu nie dotyczy załącznika graficznego,
- 5- nie zachodzą przesłanki do sporządzania „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”, stanowiącego załącznik do uchwały. Wprowadzana zmiana w najmniejszym stopniu nie rzutuje na tego rodzaju inwestycje,
- 6- 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 zostały uzyskane i Wójt Gminy Stare Babice w dnia 14 lipca 2020r. obwieszczeniem znak RPP.6721.49.2020 w sposób zwyczajowo przyjęty i w Gazecie Babickiej ogłosił o odstąpieniu od przeprowadzania tej oceny,

- 7- wprowadzana zmiana, jest zgodna z oczekiwaniami lokalnej społeczności i indywidualnych inwestorów planujących budowę domów jednorodzinnych. Plan dotychczasowy jest dobrym instrumentem rozwoju, wyznaczał rozległe tereny wymagające scalenia i podziału, a proces ten Gmina w większości już przeprowadziła. W wyniku tego teren jest prawidłowo przygotowywany do zabudowy: powstał interesujący i czytelny układ urbanistyczny, właściciele uzyskali po scaleniu kształtne działki ze swoich poprzednich długich i wąskich pól, a Gmina stała się właścicielem wszystkich dróg jako publicznych. Jedynym mankamentem planu, jaki się jawił dotychczas, był wymóg stosowania wyłącznie dachów dwuspadowych, co wywoływało niezadowolenie dużej grupy właścicieli działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Niniejsza uchwała ten mankament usuwa, i dlatego jej podjęcie uważa się za uzasadnione.





## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXXI/327/2021
Data dokumentu	2021-02-25
Organ wydający	Rada Gminy Stare Babice
Przedmiot regulacji	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”
Identyfikator dokumentu	5D265BDB-3866-49DA-8FE1-B8B8FE605B8E

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-1959640426
Numer seryjny	3A5E44DB6397475BFE0225BE7B3658A3B535D853
Osoba podpisująca	Henryk Kuncewicz
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	02.03.2021 14:07:59
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL