

**UCHWAŁA Nr XXIV/235/16**  
**RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 24 listopada 2016r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn. m.) oraz art. 9 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Przystępuje do sporządzenia zmiany „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. na obszarach oznaczonych: Nr 1, Nr 2, Nr 3.

2. Granice obszaru objętego zmianą studium przedstawiają załączniki: Nr 1, Nr 2, Nr 3 do uchwały stanowiące integralną jej część.

3. Opis granic obszarów:

- 1) obszar Nr 1- położony jest we wsi Blizne Łaszczyńskiego pomiędzy Trasą Armii Krajowej, ulicą Warszawską oraz odcinkami granicy administracyjnej Gminy: wschodnim i południowym,
- 2) obszar Nr 2- położony we wsi Babice Nowe po wschodniej stronie cmentarza parafialnego i obejmuje części działek o następujących numerach ewidencyjnych: 52/3, 53/2, 55/2 i 57/31,
- 3) obszar Nr 3- położony jest we wsi Zielonki Parcele i obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 99/2 i 99/5.

**§ 2.** Ustala się następujący zakres zmian:

- 1) zakres ustaleń zmiany Studium na obszarze Nr 1 obejmował będzie problematykę zgodną z przepisami art. 10 ust. 2 oraz ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) zakres ustaleń zmiany Studium na obszarach Nr 2 i Nr 3 obejmował będzie problematykę zgodną z przepisami art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przewodniczący Rady Gminy*  
*(-) Henryk Kuncewicz*

## **Uzasadnienie**

### **do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”**

#### **Obszar Nr 1**

Celowość zmiany Studium na obszarze Nr 1 wynika z uwzględnienia wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości i oraz inwestorów, zamierzonych przedsięwzięć w tym Obszarze, w szczególności w związku z ich przygotowaniem do realizacji w granicach tego Obszaru obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> odnotowanych w Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr XX/191/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Stare Babice. Zgodnie z treścią art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.” Decyzja w tej sprawie winna być podjęta w trakcie publicznej procedury planistycznej. Obecne zapisy Studium dot. kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach tego obszaru nie przewidują lokalizacji tego rodzaju obiektów, określając ich przeznaczenie przede wszystkim na zabudowę o funkcji „usługowo – produkcyjnej” UP, ale także (we wschodnim rejonie tego obszaru, wzdłuż granicy administracyjnej Gminy) – na zabudowę o funkcji „usługowej” U2 oraz na zabudowę o funkcji „mieszkaniowej jednorodzinnej” MN1. Zaznaczyć jednak należy, iż w bezpośrednim sąsiedztwie tego obszaru, tj. po północnej stronie ograniczającej go od północy ul. Warszawskiej, Studium już zawiera określenie obszaru lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z treścią art. 10 ust. 3b ww. ustawy „Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”, oczywiście o ile uprzednio w studium określony został obszar, na którym mogą one być zlokalizowane.

#### **Obszar nr 2**

Obszar Nr 2 w Babicach Nowych położony jest przy ulicy Hubala Dobrzańskiego i przylega bezpośrednio do cmentarza parafialnego. Obszar ten w kierunkach zagospodarowania przestrzennego obowiązującego Studium przewidziany jest na powiększenie cmentarza. W latach ubiegłych cmentarz został powiększony zgodnie ze studium i planami miejscowymi po stronie południowej. Właściciel działki nr ew. 52/3 występował do Kurii Metropolitarnej Warszawskiej oraz Parafii Rzymskokatolickiej p. w. Wniebowstąpienia NMP w Starych Babicach o jej wykup na cele określone w studium i planie miejscowym. W dniu 5 października Proboszcz Parafii pisemnie powiadomił Właściciela, „że parafia nie jest

zainteresowana nabyciem działki Nr 52/3 w Starych Babicach”. Wobec powyższego Właściciel złożył do Wójta Gminy w dniu 12 października 2015r. wniosek o przeznaczenie tego terenu na usługi nieuciążliwe U2. W pierwszej kolejności niezbędne jest zatem zmienienie w Studium – w kierunkach rozwoju, dotychczasowego obszaru powiększenia cmentarza na teren usług U2.

### **Obszar Nr 3**

Konieczność zmiany Studium na obszarze Nr 3 wynika w związku z planowanym rozwojem istniejącego zakładu przetwórstwa rolno-spożywczego we wsi Zielonki Parcele przy ul. Południowej a także przy południowej granicy Gminy. Na działce nr ew. 99/5 w ramach własnego gospodarstwa rolnego Wnioskodawca prowadzi działalność gospodarczą polegającą na konfekcjonowaniu płodów rolnych, w tym także skupionych od okolicznych rolników. Z terenu gminy zatrudnionych jest około 40 pracowników przy tym przetwórstwie. Wnioskodawca widzi perspektywę rozwoju tej działalności i wnioskuje przeznaczenie e Studium obu jego działek : nr ew. 99/2 i 99/5 na teren przetwórstwa rolno spożywczego. W uzasadnieniu wskazał, że jest dobra lokalizacja: przylega do ulicy Południowej, przez teren przebiega częściowo linia energetyczna 220kV oraz planowana nowa trasa komunikacyjna – dubler drogi wojewódzkiej nr 580. Lokalizacja bezpośredniej rozbudowy zakładu z pozostałych stron graniczyć będzie tylko z terenami rolnymi, położonymi w Studium w docelowym obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej R. W związku z tym nie wystąpią kolizje funkcjonalne z sąsiedztwem. Uwzględnienie wniosku leży także w interesie Gminy z racji przychodów podatkowych jak i ze względów społecznych – utrzymanie miejsc pracy.

Uwzględniając powyższe, uznaje się podjęcie uchwały za uzasadnione.

*Przewodniczący Rady Gminy  
(-) Henryk Kuncewicz*





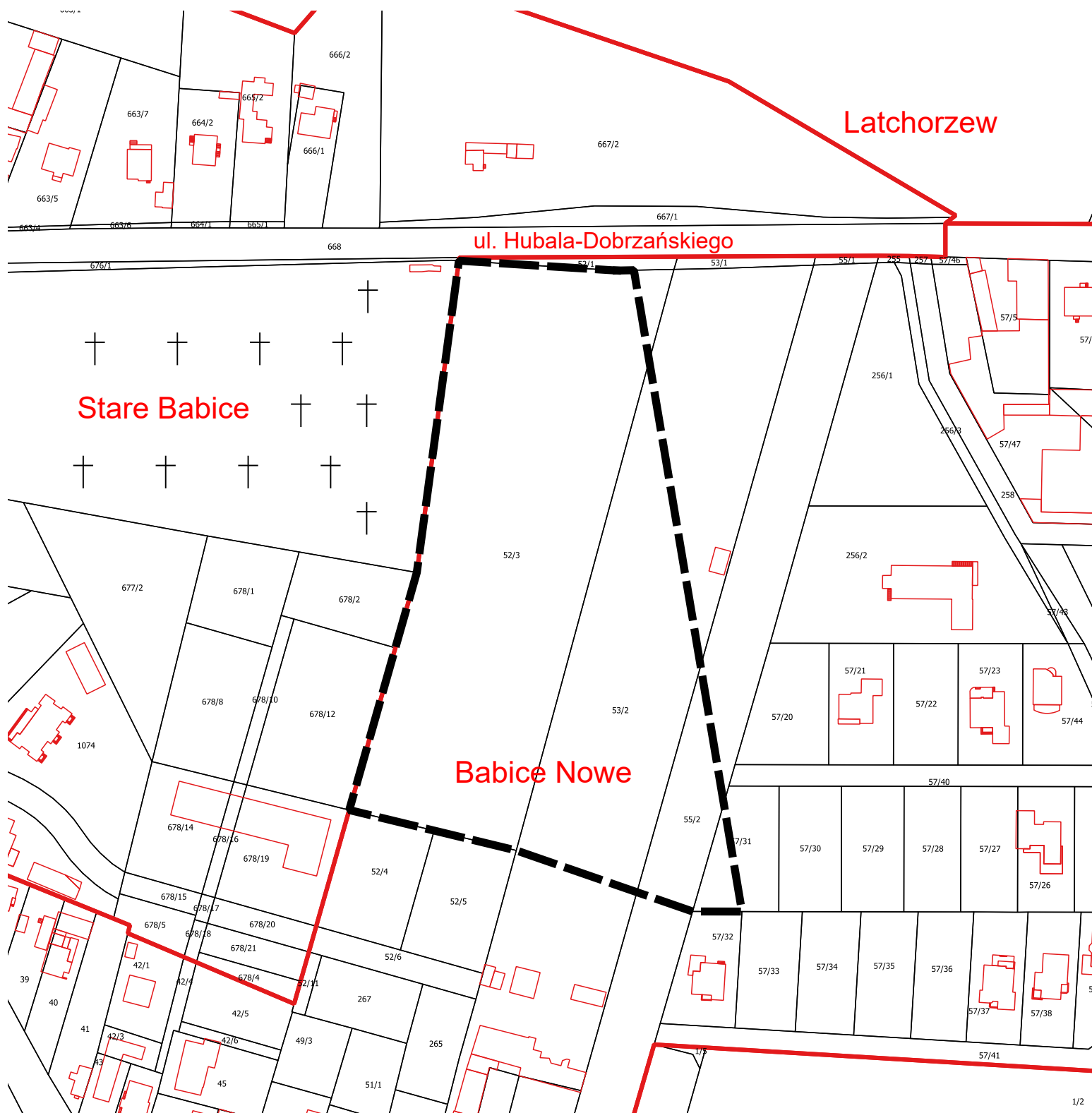
100 0 100 200 300 metrów



skala 1:5000

### Legenda

-  granica terenu objętego przystąpieniem do sporządzania zmiany studium
-  granica obrębów ewidencyjnych




40 0 40 80 120 metrów



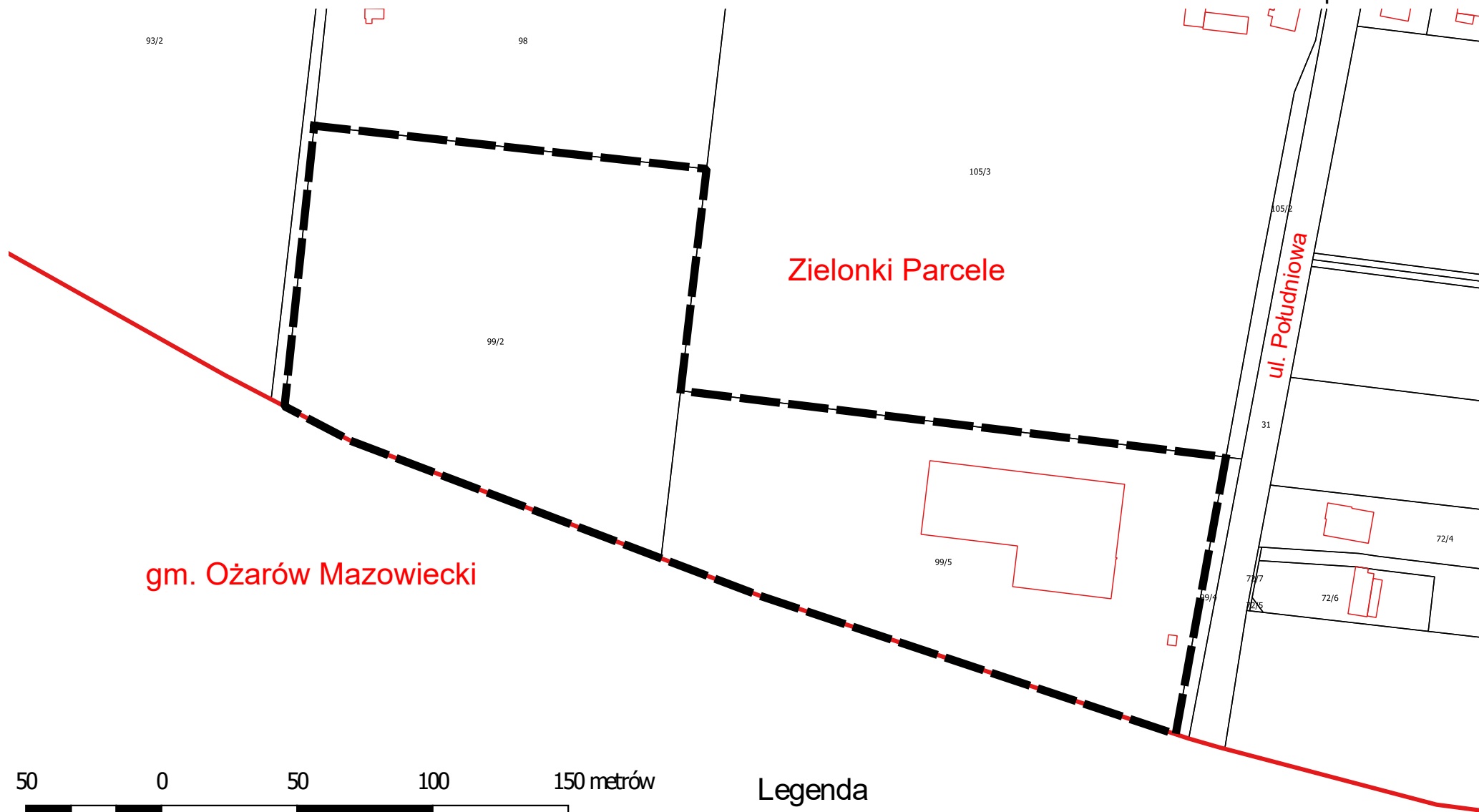
skala 1:2000

### Legenda

 granica terenu objętego przystąpieniem do sporządzania zmiany studium

 granica obrębów ewidencyjnych

Załącznik nr 3 do  
Uchwały Nr XXIV/235/16  
Rady Gminy Stare Babice  
z dnia 24 listopada 2016r.



gm. Ożarów Mazowiecki

Zielonki Parcele


ul. Południowa

50 0 50 100 150 metrów



skala 1:2000

### Legenda

 granica terenu objętego przystąpieniem do sporządzania zmiany studium

 granica obrębów ewidencyjnych