

UCHWAŁA NR 158 / 2020
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 14 października 2020 roku

w sprawie uzgodnienia projektu 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. 32 ust. 1 ustawy z dnia 05 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r., poz. 920 t.j. z późn. zm.) w związku z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz.293 t.j. z późn. zm.) Zarząd Powiatu Warszawskiego Zachodniego uchwala, co następuje:


§ 1. Uzgodnić pozytywnie przedstawiony projekt 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 z uwagami, stanowiącymi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Staroście Warszawskiemu Zachodniemu.


§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd Powiatu Warszawskiego Zachodniego:

Starosta: Jan Żychliński 

Wicestarosta: Wojciech Białas 

Członkowie Zarządu:

Wiesław Pszczółkowski 

Stanisława Milej-Misztal 

Romuald Reszka 

Uwagi do projektu 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:

1. uzgodnić projekt 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, w zakresie § 1 ust. 1, to jest w części dotyczącej ustalenia rodzaju i kształtu dachów w obszarze objętym planem;
2. w zakresie § 1 ust. 2, to jest w części dotyczącej ustalenia normatywu powierzchni działek w zależności od typu zabudowy, przedstawić następującą uwagę:

UWAGA:

Zmiana tekstu planu opisana w § 1 ust. 2:

§ 20 ust. 2 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

7) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:

- a) 1000 m² – w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu lub dwulokalowego, pod warunkiem że powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z lokali w budynku dwulokalowym nie przekracza 70 m²,
- b) 750 m² na każdy lokal lub segment bliźniaka w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, w tym o podziale między lokalami w pionie, jeśli powierzchnia użytkowa podstawowa obu lokali przekracza 70 m lub w przypadku lokalizacji budynki mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej

jest niewątpliwie zmianą niekorzystną, która będzie powodować wątpliwości a nawet nadużycia na etapie wydawania pozwoleń na budowie, gdyż:

- 1) nie likwiduje istniejącego w obowiązującym planie bardzo niefortunnego sformułowania *na każdy lokal lub segment bliźniaka*, które pozwala deweloperom na wybór bardziej korzystnej dla nich możliwości, zwłaszcza przy bliźniaczeniu budynków dwulokalowych; to umożliwi sytuowanie tzw. czworaków na stosunkowo niewielkich działkach;
- 2) wprowadza parametr w postaci *powierzchni użytkowej podstawowej* zamiast *powierzchni użytkowej*, co również sprzyjać będzie licznym nadużyciom. W uproszczeniu można stwierdzić, że powierzchnia użytkowa obejmuje wszystkie pomieszczenia budynku, zaś powierzchnia użytkowa podstawowa – jedynie pomieszczenia mieszkalne (bez kuchni, garderoby, pomieszczeń porządkowych czy rekreacyjnych). Z praktyki pracy tutejszego organu wynika, że wykazanie odpowiedniej powierzchni użytkowej podstawowej podlega różnym manipulacjom, a wręcz sprzyja oszustwom w postaci projektowania dodatkowych powierzchni mieszkalnych, nie zaliczanych do powierzchni

użytkowej podstawowej. (Wystarczy odpowiednio manewrować nazwami pomieszczeń).

3)

4) **Reasumując, proponowana zmiana nie likwiduje niekorzystnego zapisu, za to wprowadza nowy, również niekorzystny.** Proponowana nowa forma zapisu § 20 ust. 2 pkt 7 będzie sprzyjać powstawaniu budynków dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej (tzw czworaków) a następnie dzielenia działek odpowiednio do ilości lokali (poza planem, z wykorzystaniem istniejącej luki prawnej). Na podstawie powyższego zapisu może zatem powstać – i z pewnością będzie powstawać – intensywna zabudowa z działkami o powierzchni nawet 375 m². Będzie to prowadzić do degradacji przestrzeni mieszkalnych i środowiska naturalnego, co z pewnością nie jest intencją gminy jako autora i gestora planu.

5) Należy nadmienić, że po uchwaleniu takich zapisów, na etapie wydawania pozwoleń na budowę, nie będzie już możliwe jakiegokolwiek przeciwdziałanie takim inwestycjom – będą one zgodne z prawem.

6) **W związku z powyższym proponuje się odstąpienie od proponowanej zmiany § 20 ust. 2 pkt 7 obowiązującego planu w obecnej formie oraz dalszą pracę nad tą kwestią.**

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Jan Zychliński