

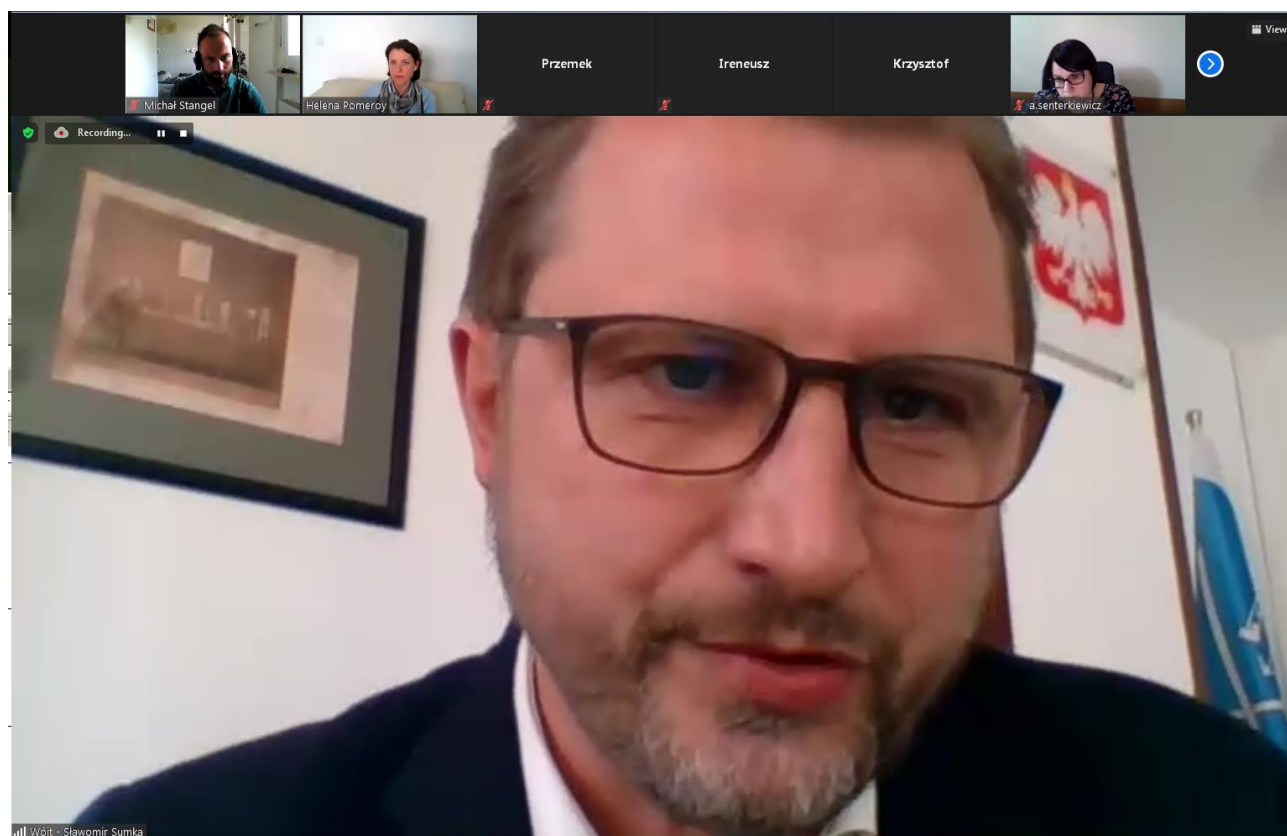
Sprawozdanie SPOTKANIE KONSULTACYJNE 11 maja 2021, STARE BABICE

W dniu 11 maja br. odbyło się drugie z dwóch spotkań konsultacyjnych dotyczących opracowywanej zmiany **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice**. Drugie spotkanie dotyczyło obszarów 8, 9 i 10 (wsie: Klaudyn i Blizne Łaszczyńskiego). Dla wsi Klaudyn omawiany był temat scalenia i podziału nieruchomości, koncepcja poprowadzenia w tym rejonie nowych szlaków komunikacyjnych oraz podział terenu na poszczególne strefy funkcjonalne. Dla wsi Blizne Łaszczyńskiego był omawiany temat kształtowania intensywniejszej zabudowy w tym rejonie w formie zabudowy wielorodzinnej - przedstawiona została koncepcja ustaleń szczegółowych dla tego terenu. Spotkanie było prowadzone przez przedstawicieli Gminy, projektantkę Studium oraz Fundację. Spotkanie było podzielone na dwie części, w pierwszej omówiono dokumenty planistyczne oraz proces ich uchwalania, wyjaśnione zostały zasadnicze cechy dokumentów planistycznych, przedstawiono obowiązujące uregulowania prawne. W drugiej części mieszkańcy zostali zaproszeni do dyskusji i zebrane zostały ich postulaty oraz opinie. **Sprawozdanie zawiera uzupełnienia odpowiedzi udzielonych podczas spotkania.**

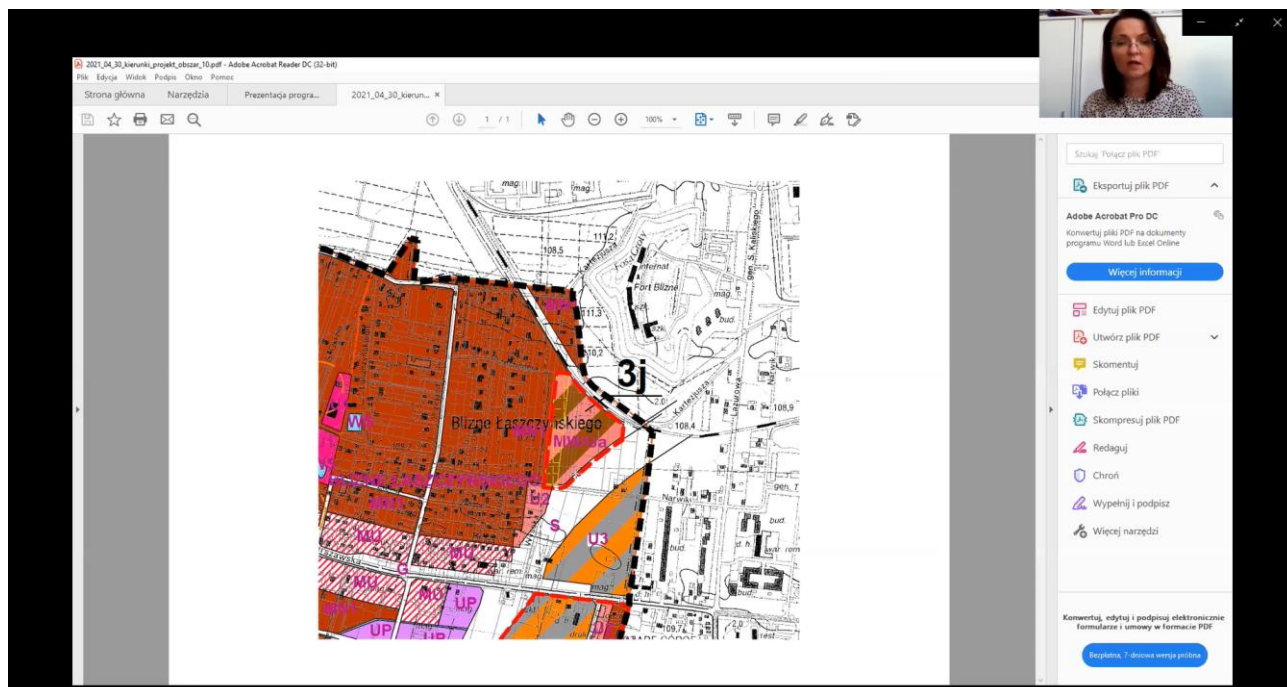
W spotkaniu wzięło udział 38 osób.

PLAN SPOTKANIA:

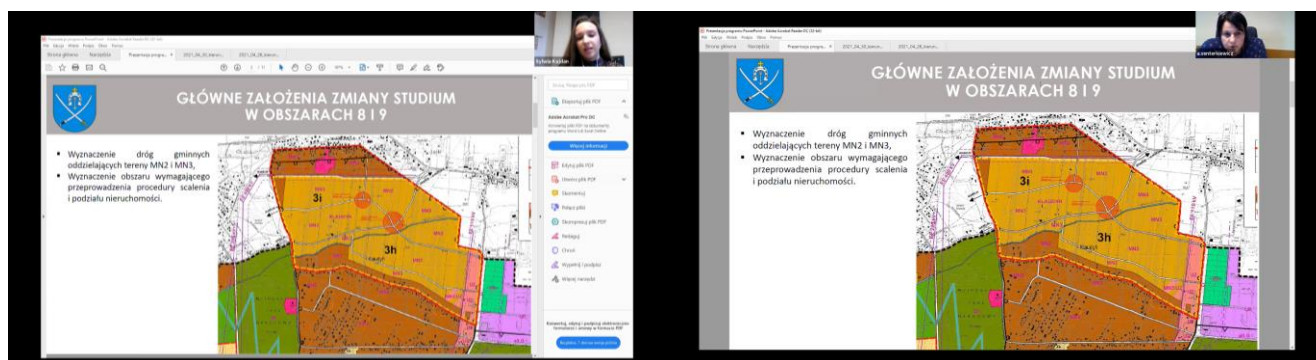
1. Powitanie - Wójt i FS
2. Co to jest Studium? - krótka prezentacja - FS
3. Koncepcja Studium - prezentacja urbanisty - API
4. Złe przykłady braku scaleń - UG
5. Wprowadzenie do dyskusji i moderowana dyskusja - FS
5. Podsumowanie i zakończenie - UG i FS



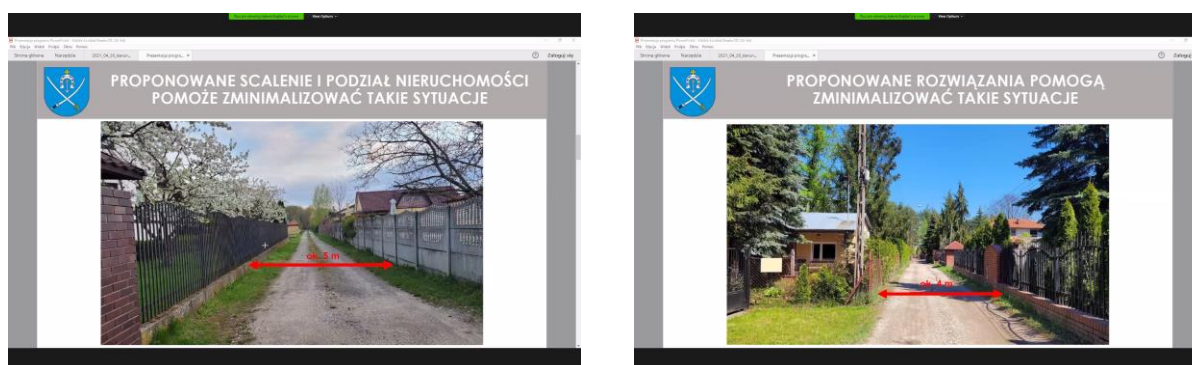
Spotkanie otworzył wójt Sławomir Sumka.



Konceptję Studium zaprezentowała projektantka studium - Pani Sylwia Jambrozek, API.



Pani Sylwia Kajdan z Urzędu Gminy opowiedziała o już przeprowadzonych procedurach scalania i podziału nieruchomości, zaznaczając, że określenie takiej możliwości w studium, nie znaczy, że każdy plan musi potem obejmować scalania i podział. Wątek ten rozwinęła Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego - Pani Agnieszka Senterkiewicz.



Po prezentacjach rozpoczęto moderowaną dyskusję, w czasie której zgłaszano postulaty, uwagi, zadawano pytania dotyczące rozwiązań zaproponowanych w koncepcji Studium. Poniżej znajduje się lista pogrupowanych pytań (*częściowo edytowane bez zmiany kontekstu*) wraz z udzielonymi odpowiedziami.

OGÓLNE:

SKŁADANIE WNIOSKÓW:

- Jakie są możliwości zwiększania liczby ludności i ile więcej ludzi możliwe jest do alokacji na tych obszarach?*
Konsultacje służą omówieniu koncepcji Studium i zebraniu opinii, pytanie nie dotyczy tematu konsultacji i nie jest to określone w danym momencie.

SCALENIE DZIAŁEK:

- Czy działki, które już zostały oddane na drogi lokalne i są dalej naszą własnością będą brały udział w scaleniu i będą liczone do metrażu naszych działek?*
Jeżeli stanowią własność osób prywatnych i jest to zapisane w księdze wieczystej to tak. Obecnie przewidywane drogi mogą jeszcze ulec zmianie, więc te tereny są brane pod uwagę w powierzchni scaleniowej.

UKŁAD KOMUNIKACYJNY:

Uwaga ogólna: Układ komunikacyjny na etapie Studium określa główne ramy komunikacyjne, na etapie MPZP wyznacza się dokładnie dalsze uszczegółowienia, w tym drogi dodatkowe.

- Kiedy powstanie obiecana Warszawska-Bis, która była obiecywana przy uruchamianiu terenów budowlanych w wielu obszarach gminy?*
Wspomniana droga nie jest ujęta w omawianym obszarze Gminy. Trwają prace Gminy w tym zakresie. Zaplanowana jest rezerwa terenowa.
- Czy zostanie poszerzona ul. Warszawska na odcinku od S8 do ul. Przejazd, a nawet dalej?*
Wspomniana droga nie zawiera się w omawianym obszarze Gminy. Zaplanowana jest rezerwa na potrzeby rozbudowy, trwają rozmowy z Drogami Wojewódzkimi. Mieszkaniec postuluje potrzebę zapewnienia dojazdu do terenów znajdujących się na planowanym obszarze zabudowy.
- Czy teren Warszawskiej przy S8 jest objęty zmianą planu, tam jest duży problem komunikacyjny a dotychczas gmina unika tego tematu.*
Drogi te przylegają do omawianego terenu, jednak nie znajdują się na nim. Jest tam obowiązujący plan miejscowy, w którym to poszerzenie jest ujęte, jednak drogi nie mogą zostać uregulowane na poziomie Studium.
- Czy w Blizne Łaszczyńskiego ulica Przechodnia do końca zabudowań w zostanie poszerzona (obecnie ma 4m i nie zapewnia odpowiedniego dojazdu)?*
Poszukiwane są rozwiązania tej kwestii.
- Jak rozwiązano problem Granicznej (wąskiej), ulicy Przejazd - czy będą poszerzone*
Obecnie na etapie studium nie wskazuje się tych dróg, temat ten będzie rozwiązywany przy ewentualnie sporządzanym planie miejscowym.



- *Jakie są terminy i przebieg planowanych dróg na obszarze Klaudyna?*
Przebieg głównych dróg został wskazany w koncepcji. W studium nie określa się dróg dojazdowych i terminów ich realizacji. Będą to określać późniejsze MPZP.
- *W obszarze 1 Blizne Łaszczyńskiego z działki 296/5 i 296/6 wytyczono drogę, która w dotychczasowym planie została usunięta wyrokiem NSA. Rozumiemy, że w prezentowanym studium droga została naniesiona przez pomyłkę?*
Tereny przy ul. Gościnniej nie są objęte omawianymi terenami.
- *Czy istnieje możliwość wykorzystania transportu kolejowego na terenie Studium?*
Studium skupiało się na transporcie drogowym. Trwają prace nad Studium Komunikacyjnym. Rada Gminy współpracuje z Gminą Izabelin, ale brak jest jeszcze ostatecznych decyzji.
- *Czy dla Klaudyna rozsądne jest dopuszczenie ruchu z sąsiednich gmin poprzez planowane w nim drogi. Czy nie korzystniejsze byłoby zakończenie dróg - tak jak jest to obecnie zrealizowane?*
Wypowiedź Radnej Gminy: Inni mieszkańcy, m.in. przy ul. Szymanowskiego, oczekują tego typu zmian i przedstawiona propozycja jest korzystna dla mieszkańców. Odpowiednie rozwiązania są nadal poszukiwane, jednak teren ten wymaga wprowadzenia nowych ciągów komunikacyjnych.
- *Jaka jest możliwość poszerzenia drogi technicznej przy S8 od ulicy Łazurowej do ulicy Granicznej? To poszerzenie pozwoliłoby rozwiązać problem obsługi obszaru 10, Blizne Łaszczyńskiego.*
W obecnie obowiązującym MPZP jest to przewidziane, ok. 3 metrów po terenach prywatnych. Nie podjęto jeszcze rozmów i prób wydzielenia gruntów, najpierw musi zostać uregulowana kwestia ich zarządzania.

ZABUDOWA I FUNKCJA POSZCZEGÓLNYCH OBSZARÓW:

- *Gdzie przewidziano teren dla szkół (w studium przewiduje się obszar usług celu publicznego)*
Brak zmian funkcji obszarów na omawianym terenie, w studium wskazano tereny predysponowane do lokalizowania usług u zbiegu dróg. Szczegółowo będą one jednak sprecyzowane w poszczególnych MPZP. Na tym etapie nie przewiduje się konkretnych miejsc przewidzianych na szkoły.
- *Blizne Łaszczyńskiego, działka 132/5, jakie mają być zmiany w przypadku budynków wielorodzinnych?*
Jest ona w strefie zmniejszenia wysokości zabudowy - podtrzymanie parametrów z obecnego planu, czyli do 12 m.
- *Obecnie występują korki na drogach dojazdowych do Warszawy, nowe budynki mieszkalne mogą pogorszyć sytuację oraz zablokować tereny Starych Babic. Co więcej, obecnie nie planuje się terenów nowych szkół publicznych, które będą potrzebne przy założeniu nowych terenów zabudowy wielorodzinnej. Czy na terenie planowanej zabudowy wielorodzinnej nie lepiej byłoby wprowadzić usługi, lub inne funkcje?*
Studium nie jest aktem prawa miejscowego i te kwestie powinny być rozwiązywane w MPZP. Mieszkańcy postulują odstąpienie od ustalania funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie Blizne Łaszczyńskiego - może to być zmiana niekorzystna dla mieszkańców gminy.



- *Czy Studium może obejmować (proponować) magazyny wody np. nowe stawy i tym podobne oraz czy może obejmować tereny publiczne?*
W Studium mogą się znaleźć wszystkie przeznaczenia w zależności od przewidzianych funkcjach i własności. Trudno jest planować tego typu zmiany w przypadku terenów prywatnych - z tego powodu nie ustala się wspomnianych terenów w danym opracowaniu.
- *Skąd wynika określenie obszarów w Klaudynie objętych zmianą studium jako tereny MN3? Pozostałe części Klaudyna są określone obecnie jako tereny MN1/MN2?*
Wynika to z założeń już istniejącego Studium, zostały one utrzymane przy tworzeniu obecnie realizowanej zmiany.
- *Czy wnioski dot. zabudowy MW na terenie Blizne Łaszczyńskiego zostały złożone przez właścicieli objętych zmianą działek i czy Gmina jest zobligowana do ich wprowadzenia?*
Tak, ale Gmina nie jest zobligowana do ich wprowadzenia. Rada Gminy podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany studium w takim zakresie dopuszczając tego typu zabudowę na wspomnianym terenie.
- *Czy mieszkańcy, poza właścicielami terenów dopuszczających zabudowę MW, Blizne Łaszczyńskiego wnioskowali o zmianę charakteru zabudowy?*
Wnioskowali właściciele terenów.
- *Czy w ramach zmiany studium dla Klaudynu możliwe jest wnioskowanie o zmianę terenów z MN3 na MN2? Z uwagi na koszty związane z koniecznością budowy infrastruktury sieciowej od zera działki o wielkości 1000m² mają większe uzasadnienie, nie tylko dla właścicieli, ale także dla UG. Można wnioskować, jednak zmiana studium miała na celu przede wszystkim wprowadzenie szlaków komunikacyjnych, obszaru do scalenia i podziału oraz ewentualne niewielkie korekty w rozmieszczeniu funkcji.*
- *Dlaczego nie ma wyznaczonych miejsc publicznych w związku z zagęszczeniem zabudowy dla Blizne Łaszczyńskiego, wieś ta nie ma żadnego miejsca publicznego, we wniosku podstawy do zmian studium wyczytałem że ma być niewielkie podwyższenie zabudowy a tutaj widać wzrost o ponad 50% czy to jest niewielki wzrost? Zgłaszam sprzeciw wobec wprowadzania zabudowy wielorodzinnej*
Gmina nie posiada gruntów w terenie objętym zmianą, zatem wprowadzenie jakichkolwiek terenów publicznych musiałoby być na gruntach prywatnych. Zmiana studium zakładała inne działania, zatem nie możemy wychodzić poza przyjęty obszar oraz zakres zmiany.

ASPEKTY ŚRODOWISKOWE, POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNĄ, KPN:

- *Propozycja ciągu pieszego, lub pieszo-rowerowego wzdłuż Lipkowskiej Wody, stworzenie systemu terenów zieleni, sportu i rekreacji.*
Pytanie: Czy takie propozycje ustalane są w Studium czy dopiero na poziomie MPZP?
Studium może dopuszczać takie rozwiązania, ale uszczegóławiane są na poziomie MPZP i warto je proponować.
- *Dlaczego został zmieniony wskaźnik zalesienia dla terenu Blizne Łaszczyńskiego z 50% na 25%?*
Dlaczego w gminie nie jest propagowana ekologia? Propagujemy beton dla Deweloperów?
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został określony podobnie jak dla planowanych w innych miejscach zabudowy MW. W zakresie terenu U2 - minimalna powierzchnia biologicznie-czynna jest na podobnym poziomie, zatem nie jest to wyjątek.

PODSUMOWANIE:

Konsultacje spotkały się z dużym zainteresowaniem ze strony mieszkańców. Wiodącymi tematami podczas spotkania był temat związany z intensywnością zabudowy i wielkością działek, układem komunikacji drogowej oraz zrównoważonym rozwojem terenów, które z jednej strony znajdują się w bliskim sąsiedztwie Warszawy, a z drugiej z cennymi przyrodniczo terenami KPN. Dużą część rozmowy zajął temat zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie wsi Blizne Łaszczyńskiego, której obecni na spotkaniu mieszkańcy silnie się sprzeciwiali, oraz kwestia szerokości dróg dojazdowych w tym rejonie.

W związku z tym, że koncepcja zmian w Studium dotyczy tylko części obszarów, część z wniosków zgłaszanych przez mieszkańców i/lub właścicieli działek nie może zostać uwzględniona w procesie. Urząd Gminy podkreślał możliwość dowiadywania się o szczegóły poprzez kontakt bezpośredni z Urzędem (tel (22) 722 90 04, mail: rpp@stare-babice.pl) a także zachęcano do zgłaszania wniosków i uwag poprzez formularz dostępny pod linkiem: <https://starebabice.bip.net.pl/?a=1926>.



ZAŁĄCZNIK - WNIOSKI ZAPISANE NA CZACIE SPOTKANIA:

- *wstrzymać się ze zmianami studium, do czasu wybudowania Warszawskiej Bis,*
- *wytyczyć tereny usług celu publicznego (pod szkoły),*
- *przeliczyć chłonność zabudowy i możliwości gminy oraz eko-babic,*
- *objąć obszar problematycznej komunikacji zmianą studium.*
- *wyznaczyć obszar parku/zieleni urządzonej, dla MW, w odległości wymaganej rozporządzeniami*
- *zachować obecne przeznaczenie przy S8*
- *zachować max 12 metrów wysokości, niezależnie od rodzaju zabudowy*
- *zachować obecne ustalenia studium w zakresie PBC*
- *zarezerwować teren na stację kolejową przy bocznicy kolejowej*
- *skoro nie mamy możliwości finansowych, to wstrzymajmy się z realizacją wyłącznych interesów właścicieli, bo planowanie społeczne i partycypacja społeczna staje się farsą*
- *utrzymać PBC 50% na MW (gdyby MW zostało)*
- *Klaudyn - wyłączyć drogi (budowę/rozbudowę) dróg wzdłuż granicy KPN, jest to zgodne z postulatami ograniczania wpływu na KPN*
- *Klaudyn - zostawić niezabudowany pas 20m wzdłuż cieku wodnego już w studium, jest to zgodne z postulatami WOCHK*
- *Klaudyn: zachować niezbyt wysokie ogrodzenia, bez ostrych zakończeń, co jest zgodne z bieżącym studium i postulatami ochrony KPN i szlaku migracji*
- *zaprzestanie procedury zmiany studium w zakresie dotyczącym Blizne Łaszczyńskiego. Szkoda gminnych pieniędzy na jej kontynuację.*