



WÓJT GMINY STARE BABICE

ZARZĄDZENIE NR 316/2023

Wójta Gminy Stare Babice
z dnia 8 grudnia 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 42 pkt 1 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Rozpatruje się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13 października 2023 r. do 6 listopada 2023 r.
2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag stanowi załącznik do zarządzenia.

§ 2

Lista nieuwzględnionych uwag zostanie przekazana Radzie Gminy Stare Babice wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Stare Babice.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT
Sławomir Sumka
Sławomir Sumka

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	7	8	9
1.1	20.11.2023 r.	P. L.	Teren drogi dojazdowej IKDD wyznaczonej na działce nr ew. 1132 oraz posesję przy ulicy Polnej (...) położoną poza obszarem opracowania planu.	Zaproponowane rozwiązanie planistyczne drastycznie pogarszają sąsiedztwo dla mojej nieruchomości, powodują znaczne negatywne oddziaływanie na moją nieruchomość (...) ze względu na wprowadzenie nowego skrzyżowania z ulicą Polną przy mojej nieruchomości. Skrzyżowanie to będzie bezpośrednio znacząco negatywnie oddziaływać na moją nieruchomość w wielu wymiarach: nadmiernego hałasu, bezpieczeństwa, immisji światła samochodów bezpośrednio prostopadle na okna mojej nieruchomości, immisji pyłów i spalin. Istnieje prawdopodobieństwo niemożności korzystania z istniejących zjazdów na drogę publiczną ze względu na aspekty bezpieczeństwa oraz niemożność korzystania zgodnie z przeznaczeniem z terenu MN (mieszkaniowy jednorodzinny) oraz niemożności niezakłóconego korzystania z mieszkania, ze względu na przekroczenie norm hałasu. Nowe skrzyżowanie z ulicą Polną może być zatem bardzo ruchliwe a droga IKDD intensywnie wykorzystywana. Dlatego też ponawiam w formie uwag wniosek o zachowanie dotychczasowego przeznaczenia bezpośrednio sąsiedniego dla mnie terenu IKDD jako MN.		Nie-uwzględniona	Droga dojazdowa IKDD jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy na działce nr ew. 625/30 oraz terenów IU i IUS-ZP, na których będą lokalizowane cele publiczne. Budowy dróg o długości poniżej 1 km nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
1.2			Teren drogi dojazdowej IKDD.	Niespełnienie norm szerokości 12m, ustalanych przez studium zagospodarowania dla nowo planowanych dróg.		Nie-uwzględniona	Droga IKDD nie została wskazana w Studium, droga ma zmienną szerokość 11-12 m ze względu na istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	7	8	9
1.3			Tereny: - usług IU: intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2; minimalny udział pow. biologicznie czynnej 20%; - drogi dojazdowej IKDD.	Projekt planu na terenach sąsiednich dodatkowo dopuszcza wyposzomowanie terenu, bardzo wysoką intensywność zabudowy dla terenów wiejskich (1,2) i bardzo niskie minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla terenu IKDD (0%) i IU (20%) co potęguje problemy z poziomem wód gruntowych mające negatywny wpływ również na mój podpiwniczony budynek.	Uwzględniona część 0	Nie-uwzględniona część 0	Uwzględniono częściowo w zakresie zwiększenia min. udziału pow. biol. czynnej i zmniejszenia maksymalnej intensywności zabudowy na terenie IU. Ustalono planem wskaźniki są zgodne ze studium. Uwzględniono w zakresie wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenie IKDD. Nie uwzględniono w zakresie ustalenia min. udziału pow. biol. czynnej na terenie drogi.
1.4			Zjazd na posesję przy ulicy Polnej położoną poza obszarem opracowania planu.	Spadek wartości nieruchomości wynika również z niemożności adaptacji istniejącego zjazdu na zjazd publiczny w przypadku rozpoczęcia (dopuszczonej przez obecny plan zagospodarowania) działalności gospodarczej.			Uwaga bezpodstawa - nie dotyczy obszaru opracowania planu.
1.5			Obszar planu i tereny sąsiadujące położone poza obszarem opracowania planu.	Pomimo zgłoszenia przeze mnie stosownych wniosków na początkowym etapie planowania, mój interes prywatny został pominięty, podtrzymuję zatem argumenty poparte normami prawnie obowiązującymi zgłoszone przeze mnie w marcu 2023r. na etapie przystąpienia do sporządzania projektu planu. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że mój prywatny interes wykazany na etapie wniosków do planu nie znalazł żadnej ochrony.		Nie-uwzględniona	Wnioski do planu zostały przeanalizowane i częściowo uwzględnione.
1.6			Teren drogi dojazdowej IKDD oraz teren działki 625/30 położonej poza obszarem opracowania planu.	Projekt planu realizuje nie tylko cel publiczny lecz również szereg indywidualnych interesów właścicieli osiedla domów wybudowanych bez dostępu do drogi publicznej czy legalizując ich przyłącza przeprowadzone przez teren gminny, a plan nie przewiduje opłaty za bezprzewodny wzrost wartości przyległych nieruchomości (18 mieszkań, 36 miejsc postoju pojazdów) od strony wschodniej (teren MN1a) - istniejących 36 miejsc parkingowych domów prywatnych.			<u>Uwaga bezpodstawa:</u> - nieruchomości posiada dostęp do drogi publicznej - stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości określa się jedynie na obszarze planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Inicjator albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójt			Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	7	8	9	
1.7			Teren parkingu IKOP.	Wnoszę o zmianę obsługi komunikacyjnej terenu wyłącznie z terenu IKOP. Nowe skrzyżowanie z ulicą Polną może być bardzo ruchliwe, a droga IKDD intensywnie użytkowana.		Nie-uwzględnił	Jako podstawowy układ komunikacyjny musi być wskazana droga publiczna. W ustaleniach planu dopuszczono obsługę komunikacyjną z terenu IKOP.	
1.8			Tereny: - usług IU. - usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej IUS-ZP, - zieleni urządzonej IZP.	Wnoszę o usunięcie parkingów jako przeznaczenia uzupełniającego bez praktycznie żadnych limitów dla terenu ZP, IUS-ZP i IU. Plan dopuszcza w formie przeznaczenia uzupełniającego utworzenie bez żadnego limitu - realnie kilkaset miejsc parkingowych na terenie IU i IUS-ZP. Plan dopuszcza przeznaczenie 20% terenu ZP na parkingi jako przeznaczenie uzupełniające nie będące budynkiem.	Uwzględnił częściowo	Nie-uwzględnił częściowo	Uwzględniono w zakresie zakazu lokalizowania miejsc postojowych na terenie IZP. Nieuwzględniono w zakresie usunięcia parkingów jako przeznaczenia uzupełniającego terenów IU, IUS-ZP.	
1.9			Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej IUS-ZP: intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4.	Zmniejszenie o 50% intensywności zabudowy terenu IUS-ZP.	Uwzględnił częściowo	Nie-uwzględnił częściowo	Na terenie IUS-ZP maksymalna intensywność zabudowy zostanie częściowo zmniejszona do 0,3, zgodnie z uwagą nr 3.4.	
1.10			Teren usług IU: minimalny udział pow. biologicznie czynnej 20%.	Zwiększenie wymogów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej terenu IU na 40%.	Uwzględnił częściowo	Nie-uwzględnił częściowo	Na terenie IU zostanie częściowo zwiększony min. udział pow. biol. czynnej. Ustalone planem wskaźniki są zgodne ze studium.	
1.11			Tereny: - usług IU. - usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej IUS-ZP.	Odsunięcie granicy dopuszczalnej zabudowy terenu IUS-ZP i IU na 4 metry od terenu MN1a.	Uwzględnił			
1.12			Tereny: - drogi dojazdowej IKDD. - usług IU.	Wprowadzić nakaz utrzymania kierunku spływu powierzchniowego w kierunku południowym poprzez przywrócenie ukształtowania terenu wskazanego poziomiami na mapach z 2011r. tj. sprzed samowoli budowlanych z lat 2017-2020 na obszarze IKDD i IU.			<u>Uwaga bezpodstawa:</u> - nakazy dotyczące ukształtowania terenu lub rozstrzygnięcia dotyczące samowoli wykraczają poza zakres planu miejscowego.	

Lp.	Data wpływu uwagi	Inicjator albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	7	8	9
1.13			Teren działki 625/30 położonej poza obszarem opracowania planu	W przypadku projektowania drogi IKDD wnioskuję o ustalenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości przyległych po stronie wschodniej - 10%.			<u>Uwaga bezpodstawna:</u> - stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości określa się jedynie na obszarze planu.
1.14			Posejsza przy ulicy Polnej (...) położona poza obszarem opracowania planu	Wskazanie w dokumencie dotyczącym skutków finansowych planu odczkodowania dla właścicieli nieruchomości przy ulicy Polnej (...) w kwotach wnioskowanych wcześniej na etapie przystąpienia do sporządzania planu.			<u>Uwaga bezpodstawna.</u> Nieruchomość położona poza obszarem opracowania. Brak podstaw prawnych do uznania uwagi za zasadną
2.1	20.11.2023 r.	1. L.	Teren drogi dojazdowej IKDD wyznaczonej na działce nr ew. 1132 oraz posesja przy ulicy Polnej położona poza obszarem opracowania planu.	Zaproponowane rozwiązania planistyczne znacznie pogarszają warunki mieszkaniowe w lokalu (-) oraz na działce negatywne oddziaływanie: wprowadzenie nowego skrzyżowania z ulicą Polną, powodują zwiększenie hałasu, który już jest nadmierny, spadek bezpieczeństwa – w szczególności z wyjazdów na posesję i garażu – narażenie na imnijsię światła samochodów - świecących prostopadle do okien mieszkania, wzrostu imnijsi pyłów i spalin. Sprzeciwiam się zatem lokalizowaniu drogi IKDD w sposób, który utrudni lub wręcz uniemożliwi mi prowadzenie gospodarstwa domowego z zachowaniem miu domowego. Rozwiązania planistyczne nie uwzględniły interesu prywatnego użytkowników i mieszkańców posesji Polna 24, wszelkie wyżej wymienione problemy zostały pominięte – zarówno w ocenie oddziaływania na środowisko, jak i w sanyach zapisach projektu planu.		Nie-uwzględniona	t.j. uwaga nr 1.1
2.2			Obszar planu i tereny sąsiadujące położone poza obszarem opracowania planu.	Mój prywatny interes wykazany na etapie wniosków do planu nie znalazł żadnej ochrony - projekt planu realizuje interesy właścicieli na innych obszarach a generuje kumulację oddziaływania na moje mieszkanie.		Nie-uwzględniona	t.j. uwagi nr 1.5 i nr 1.6
2.3			Tereny: - drogi dojazdowej IKDD, - parkingu IKOP.	Proszę zatem o zmianę przeznaczenia IKDD do co najwyżej drogi pożarowej lub wewnętrznej KDW oraz zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru ze strony terenu IKOP.		Nie-uwzględniona	t.j. uwaga nr 1.7

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta			Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	7	8	9	
2.4			Tereny: - usług IU, - usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej IUS-ZP, - zieleni urządzonej IZP.	Proszę o przesunięcie możliwości lokalizacji parkingów jako przeznaczenia uzupełniającego bez limitów dla terenu ZP, IUS-ZP i IU, do odpowiedniego przeznaczenia wykazanego odrębnie w IUS-ZP i IU w proporcji 1 miejsce na 100 m ² powierzchni użytkowej budynków, oraz zakaz lokalizowania miejsc postojowych na ZP.	Uwzględniona część 0	Nie-uwzględniona część 0	Uwzględniono w zakresie zakazu lokalizowania miejsc postojowych na terenie IZP. Nieuwzględniono w zakresie usunięcia parkingów jako przeznaczenia uzupełniającego terenów IU, IUS-ZP. Zakaz zrealizowania większej liczby miejsc parkingowych, byliby sprzeczny z uwagą nr 3.1.	
2.5			Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej IUS-ZP. intensywność zab od 0,01 do 0,4.	W zakresie istniejących już teraz problemów komunikacyjnych spowodowanych nadmierną intensywnością usług (też publicznych) – obciążających ulicą Polną, proponuję zmniejszenie o 50% intensywności zabudowy terenu IUS-ZP.	Uwzględniona część 0	Nie-uwzględniona część 0	t.j. uwaga nr 1.9	
2.6			Teren usług IU: minimalny udział pow. biol. czynnej 20%.	Zwiększenie wymogów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej terenu IU na 40%,	Uwzględniona część 0	Nie-uwzględniona część 0	t.j. uwaga nr 1.10	
2.7			Tereny: - usług IU, - usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej IUS-ZP,	Odsunięcie granicy dopuszczalnej zabudowy terenu IUS-ZP i IU na 4 metry od terenu MN1a	Uwzględniona			
2.8			Tereny: - usług IU, - drogi dojazdowej IKDD.	W zakresie zaobserwowanego zalewania, tworzenia zastoin wodnych – proszę wprowadzić nakaz utrzymania kierunku spływu powierzchniowego w kierunku południowym poprzez przywrócenie ukształtowania terenu wskazanego poziomami na mapach z 2011r. tj. jednocześnie zwiększając powierzchnię biologicznie czynną do minimum 40%.	Uwzględniona część 0	Nie-uwzględniona część 0	Częściowo uwzględniono w zakresie zwiększenia min. udział pow. biol. czynnej na terenie IU. <u>Uwaga bezpodstawa</u> w zakresie nakazów dotyczących ukształtowania terenu - wykraczają poza zakres planu miejscowego.	

Lp.	Data wpływu uwagi	Inicjator albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójt		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	7	8	9
3.1	20.11.2023 r.	Stowarzyszenie Babice dla Przyrody, ul. Polna 24, 05-082 Stare Babice	Cały obszar planu – § 13.5 nakaz zapewnienia na działce bud., min. 1 stanowiska postojowego na 100 m ² pow. użytk. bud. usługowych.	Wnoskujemy w § 13.5 nakazu zapewnienia na działce budowlanej, co najmniej 2 stanowisk postojowych na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych.		Nie-uwzględniona	Zwiększenie wymaganej liczby miejsc parkingowych, byłoby sprzeczne z uwagą nr 2.4.
3.2			Teren usług IU	Dla obszaru IU: wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy 4 metrów od granic terenu MN1a;	Uwzględniona		t.j. uwaga nr 1.11
3.3			Teren usług IU	Dla obszaru IU: wprowadzenie zapisów dotyczących minimalnego udziału procentowego powierzchni przeznaczanej pod infrastrukturę placu zabaw na poziomie 30 %; wprowadzenie zapisów dotyczących maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy na 50%.		Nie-uwzględniona	Wnoskowane ustalenia wykraczają poza zakres planu miejscowego mający zastosowanie do niniejszej procedury planistycznej
3.4			Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej IUS-ZP: intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4; minimalny udział pow. biol. czynnej 50%.	Dla obszaru IUS-ZP ustalenie: w § 17.1.4e intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3; w § 17.1.4f minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%.	Uwzględniona częściowo	Nie-uwzględniona częściowo	Uwzględniono w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy na terenie IUS-ZP: zostanie zmniejszona do 0,3. Nieuwzględniono w zakresie min. udziału pow. biol. czynnej na terenie IUS-ZP - jest większy niż ustalony w Studium na 20%.
3.5			Teren drogi dojazdowej IKDD.	Dla obszaru IKDD wprowadzenie zapisów dotyczących minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%; propozycja ma na celu zapewnienie parametrów umożliwiających realizację terenów zieleni urządzonej, m.in. wzdłuż ciągu komunikacyjnego przy granicy z terenem MN1a (teren PBC ma zapewnić nasadzenia roślinności zmniejszając oddziaływanie drogi IKDD na nieruchomości MN1a oraz eliminację tzw. wysp ciepła).	Uwzględniona częściowo	Nie-uwzględniona częściowo	Na terenie IKDD zostanie wprowadzona zieleni izolacyjna od strony terenu MN1a (poza obszarem planu), nie przewiduje się ustalania min. udziału pow. biol. czynnej.
3.6			Teren drogi dojazdowej IKDD.	Wprowadzenie zapisów w planie dotyczących zakazu urządzania miejsc parkingowych na terenie IKDD.		Nie-uwzględniona	Urządzenie drogi zostanie dostosowane do potrzeb inwestycyjnych.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta			Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	7	8	9	
3.7			Teren zieleni urządzonej IZP: minimalny udział pow. biol. czynnej 80%.	Dla obszaru IZP wnioskujemy w § 20.1.4 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 85% - dla terenu IZP wnioskujemy o zachowanie istniejącej ochrony zapisaną w dotychczasowym obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.		Nie-uwzględniona	Min. udział pow. biol. czynnej ustalony na terenie IZP wynika z istniejącego zagospodarowania i jest większy niż ustalony w Studium na 20%.	
3.8			Tereny: - zieleni urządzonej IZP, - usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej IUS-ZP.	Wnioskujemy o utrzymanie obowiązku zachowania przerw/przejeść dla małych zwierząt w ogrodzeniach, wprowadzanie zakazu zakofczenia ogrodzeń ostrymi elementami, a dla terenu IZP i IUS-ZP wnosimy o wprowadzenie całkowitego zakazu ogrodzeń.			Uwaga bezpodstawna - ustalenia dotyczące ogrodzeń wykraczają poza zakres planu miejscowego.	
3.9			Teren usług IU: intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2. Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej IUS ZP: intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4.	Projekt planu przewiduje na nowych terenach bardzo intensywne usługi publiczne - wskaźnik intensywności 1,2 dla terenu IU oraz 0,4 dla terenu IUS-ZP (w przypadku nie wprowadzenia zaproponowanych zmian). Okoliczny teren jest już bardzo obciążony ruchem komunikacyjnym dojazd do budynku szkoły i przedszkola. Dalsza intensyfikacja, centralizacja usług publicznych, w szczególności szkolnictwa itp., wymusza przemieszczanie się mieszkańców, generuje stały znaczny ruch kołowy w tym obszarze, jest sprzeczna z zasadami zrównoważonego rozwoju i utrudnia prawidłowe korzystanie z sąsiadujących terenów MN przy ulicy Polnej.	Uwzględniona częściowo	Nie-uwzględniona częściowo	Na terenach IU i IUS-ZP zostaną częściowo zmniejszone wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy. Ustalone planem wskaźniki są zgodne ze studium.	
3.10			Tereny sąsiadujące położone poza obszarem opracowania planu	Organy gminy procedując zmiany w okolicznych planach zagospodarowania przestrzennego, miały możliwość wyznaczenia nowych terenów dla obsługi celów publicznych na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, jednakże z tego nie skorzystały. Szkoła przy ulicy Polnej jest od dawna przepehiona, zwiększanie ilości uczniów spowoduje jeszcze większą koncentrację ruchu w tym obszarze i spotęguje problem komunikacyjny.			Uwaga bezpodstawna - nie dotyczy obszaru opracowania planu.	

Załączniki:
- uwagi wymienione w wykazie

WÓJT
Tomasz Stawomir Sumka
(podpis Wójta gminy Stare Babice)

