



WÓJT GMINY STARE BABICE

ZARZĄDZENIE NR 76/2024 Wójta Gminy Stare Babice z dnia 12 marca 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego – etap II

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. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 w gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego – etap II, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2024 r. do 15 lutego 2024 r.
2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag stanowi załącznik do zarządzenia.

§ 2

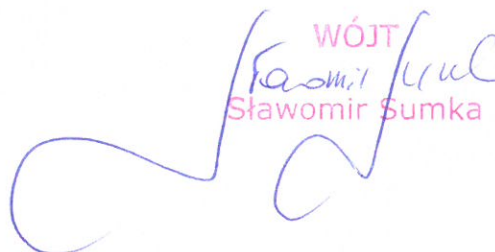
Lista nieuwzględnionych uwag zostanie przekazana Radzie Gminy Stare Babice wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego – etap II.

§ 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

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE STARE BABICE,
OBRĘB BLIZNE ŁASZCZYŃSKIEGO – ETAP II**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	19.02.2024 r.	Kancelaria Adwokacka P. K.	Składam uwagę wobec planowanego przeznaczenia obszaru pod zabudowę wielorodzinną oznaczoną symbolem MW/U. Wnoszę o zawieszenie prac planistycznych nad przedmiotowym planem aż do wydania orzeczenia przez Naczelny Sąd Administracyjny.	Cały obszar planu			Uwaga merytorycznie nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie MPZP – wyrok nie jest prawomocny, dokument nie został unieważniony
2	27.02.2024 r.	L. P.	Planowane drogi jak ulica Gościńska VD oraz dalsza jej część 1KDL, a także 2KDD i 3KDD nie rozwiążą problemów obsługi budynków wielorodzinnych. Uważam, że powinna również być uwzględniona budowa ulicy Batalionów Chłopskich jak również projekt poszerzenia ulicy Serwisowej. Moje uwagi podyktowane są troską o przyszłych, jak i obecnych mieszkańców gminy, ponieważ przy braku kompleksowych rozwiązań drogowych, wąskie i już zakorkowane warszawskie ulice spowodują przeniesienie się ruchu samochodów na ulicę Warszawską. Osiedle na 3-4 tys. osób, więc może poruszać się ok 800 dodatkowych pojazdów w szczycie porannym i popołudniowym. Duża część z nich będzie wracała ulicą Warszawską i zwracała na zakorkowanym już węźle „Warszawska” uniemożliwiając w ten sposób wjazd i wyjazd z gminy wracającym po pracy, do i z Warszawy.	Cały obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona - wykracza poza zakres przedmiotowy projektu planu miejscowego. Brak możliwości wprowadzenia nowych terenów komunikacyjnych, ze względu na istniejącą zabudowę. W związku z wprowadzanymi przez Urząd m. st. Warszawy ograniczeniami dotyczącymi ruchu pojazdów na terenie miasta, planowane jest rozwijanie sieci komunikacji publicznej

3	27.02.2024 r.	(...) Sp. z o.o.	Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U zmienić następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1. wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 2,4; 2. maksymalną wysokość – 16,0 m;	Cały obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona - proponowany projekt planu zachowuje parametry w aktualnie obowiązującym MPZP dla wnioskowanych terenów
4	28.02.2024	Burmistrz Dzielnicy Bemowo m. st. Warszawy	1. W celu usprawnienia i odciążenia istniejącego i planowanego, zarówno na terenie Gminy Stare Babice i Dzielnicy Bemowo, układu komunikacyjnego należy rozważyć możliwość budowy drogi stanowiącej przedłużenie projektowanej na terenie Chrzanowa (po południowej stronie ul. Batalionów Chłopskich) drogi lokalnej 6KD-L łączącej się z ul. Szeligowską, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa (Uchwała Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r. nr XXXVII/1146/2020).	Cały obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona - brak możliwości przeprowadzenia drogi ze względu na istniejącą zabudowę
			2. W celu poprawienia dostępności obszaru objętego projektem planu zasadnym jest wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszych w kierunku południowym (istniejące i planowane osiedla mieszkaniowe po południowej stronie ul. Batalionów Chłopskich). W związku z wyznaczeniem na terenie objętym przedmiotowymi projektami planów terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej należy wyznaczyć również ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej oraz tereny usług sportu. Brak terenów zieleni ogólnodostępnej (parków, skwerów itp.) oraz terenów sportowych negatywnie wpłynie na poziom zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców tego obszaru.	Cały obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona – brak możliwości uwzględnienia ze względu na obowiązujący plan miejscowy i ryzyko wystąpienia odszkodowań, w ramach przeznaczenia terenu należy zapewnić powierzchnię biologicznie czynną
			3. W sąsiedztwie obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej należy wyznaczyć tereny zabudowy usług publicznych w szczególności z zakresu: oświaty - szkoły, przedszkola, żłobki, sportu i rekreacji, kultury i ochrony zdrowia, pomocy społecznej.	Cały obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona - w obszarze 3MW/U dopuszczona jest lokalizacja usług publicznych, w tym oświaty, przedszkola

		4. Wnoszę o obniżenie wysokości planowanej zabudowy na obszarach MW/U uwzględniając istniejące sąsiedztwo z niską zabudową, kierunki polityki przestrzennej m.st. Warszawy, a także obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanów 2 i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa. Planowana maksymalna wysokość zabudowy na terenie MW/U wynosząca 19 m jest w mojej opinii niezgodna z zasadami kształtowania przestrzeni na tym obszarze. Na obszarach sąsiadujących z gminą Stare Babice najwyższe budynki istniejące lub możliwe do realizacji mają wysokość 17 m lub do 4 i 5 kondygnacji. W związku z powyższym zasadnym jest ustalenie maksymalnej wysokości do 17 m.	Cały obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona - zaproponowane parametry są zgodnie z obowiązującym studium, różnica wysokości 2 m w stosunku do terenów sąsiednich w Warszawie nie zaburzy ładu przestrzennego
		5. Wnoszę o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki) na obszarach MN/U, U i MW/U uwzględniając kierunki polityki przestrzennej m.st. Warszawy, a także obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanów 2 i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa. Planowana maksymalna intensywność zabudowy na obszarach MN/U wynosi 1,6, na obszarach U -1,8, natomiast na obszarach MW/U -2,9. Na obszarach sąsiadujących z gminą Stare Babice najwyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej kształtują się maksymalnie do 1,5. W związku z powyższym zasadnym jest ustalenie maksymalnej intensywności dla terenów MW/U do 1,5, dla terenów U do 1,0, a dla terenów MN/U do 1,0.	Cały obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona - wskaźnik intensywności odnosi się do wszystkich kondygnacji, zaproponowany parametr ma na celu zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w parkingach podziemnych

			6. Wnoszę o obniżenie wskaźnika powierzchni zabudowy na obszarach U i MW/U uwzględniając kierunki polityki przestrzennej m.st. Warszawy, a także obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanów 2 i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa. Planowany wskaźnik zabudowy na obszarach U i MW/U wynosi 60%. Na obszarach sąsiadujących z gminą Stare Babice najwyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej kształtują się do maksymalnie 40%. W związku z powyższym zasadnym jest ustalenie wskaźnika zabudowy do 40%.	Cały obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona - Ustalone planem wskaźniki są zgodne ze studium
5	29.02.2024 r.	Stowarzyszenie (..)	Wnosimy o wstrzymanie prac planistycznych w zakresie planu zagospodarowania przestrzennego do czasu rozpatrzenia uzasadnionych wątpliwości związanych ze studium, podzielonych przez Wojewódzki Sąd Administracyjny sygn. Akt VII SA/Wa 916/2.	Cały obszar planu			Uwaga merytorycznie nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie MPZP – wyrok nie jest prawomocny, dokument nie został unieważniony
			Za wstrzymaniem prac planistycznych przemawiają wątpliwości w zakresie braku możliwości doprowadzania odpowiedniej ilości wody czy odbioru ścieków przez infrastrukturę gminy Stare Babice, jak również kumulowanie się problemów komunikacyjnych gminy.	Cały obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona - rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie realizowana przez inwestorów, brak możliwości rozbudowy sieci komunikacyjnej w obszarze opracowania

			Stowarzyszenie Babice Dla Przyrody zaleca korektę studium i opracowanie spójnego planu dla całego obszaru po stronie wschodniej S8 ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb komunikacyjnych pozostałej części gminy z miastem Warszawa. Za wstrzymaniem prac planistycznych przemawia także toczące się postępowanie sądowe zakończone w/w orzeczeniem, w wyniku wpłynięcia skarg kasacyjnych postępowanie toczy się w Naczelnym Sądzie Administracyjnym. Bilans terenów jest sporządzony z istotnym naruszeniem reguł ustawowych zatem planowanie w oparciu o to studium jest następco obarczone wadą prawną, a co więcej mając na uwadze to, że uchwalone studium jest wiążące dla organów gminy przy uchwalaniu planów miejscowych zatem obecne działania UG należy uznać za negatywne i mogące zmierzać do dalszego naruszenia prawa i powstania negatywnych skutków finansowych dla gminy np. w sytuacji gdy dojdzie do uchwalenia MPZP na podstawie wadliwego studium, które jeszcze formalnie obowiązuje, gdyż wyrok nie jest prawomocny, naraża Gminę na postępowania odszkodowawcze.	Cały obszar planu			Uwaga merytorycznie nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie MPZP – wyrok nie jest prawomocny, dokument nie został unieważniony
			Jednakże w przypadku kontynuowania prac, prosimy o uwzględnienie następujących uwag Dla terenu 1MWU 2MWU i 3MWU wnioskujemy o -zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy z 2,8/2,9 na 2,0 -zmniejszenie maksymalnej wysokości budynków z 19/16/14 metrów na 12 metrów (z ewentualnym dopuszczeniem dominant architektonicznych do 16 m) Dla terenu 1U wnioskujemy o przeznaczenie fragmentu na KD w północno-wschodniej części - tj. wybudowanie dodatkowego pasa ul Warszawskiej do skrzyżowania w ul. Gościńną. Już obecny ruch na ul. Gościńskiej pogarsza płynność ruchu na ulicy Warszawskiej. Dla terenów 1U 2U 3U 4U wnioskujemy o ustalenie maksymalnej wysokości budynków 12 metrów zamiast 14 metrów.	Cały obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona - ustalone planem wskaźniki są zgodne ze studium

6	29.02.2024 r.	B. P.	Nie zgadzam się na proponowane zmiany w MPZP w zakresie opisanym w par. 14 i 15. Pragnę zwrócić Państwa uwagę na istniejącą sytuację związaną z moją inwestycją, która jest obecnie w toku na terenie mojej działki. Ponadto chciałabym podkreślić, że do tej pory poniosłem znaczne koszty związane z tym przedsięwzięciem. Proszę o wykreślenie ppkt 3 w par. 14 i 15 w wyłożonym projekcie planu do obrębu Blizne Łaszcz. II etap	dz. ew. 280/12, 281/11, 281/9		X	Uwaga nieuwzględniona – zapisy §14 i 15 wynikają m. in. z obowiązującego prawa i umożliwiają realizowanie procesu inwestycyjnego
7	29.02.2024 r.	M. N.	Nie zgadzam się na zmiany do MPZP opisane w par. 14 i 15. Jesteśmy w trakcie projektowania budowy na działce 281/10.	dz. ew. 281/10		X	Uwaga nieuwzględniona – zapisy §14 i 15 wynikają m. in. z obowiązującego prawa i umożliwiają realizowanie procesu inwestycyjnego
8	29.02.2024 r.	A. K.	1. Usunięcie z projektu planu zapisu z §14 pkt 3 – dopuszczenie lokalizacji usług publicznych. 2. Usunięcie pkt 12 §14 – od litery a do g. 3. Uwzględnienie w zapisach planu lokalizacji parkingów naziemnych.	dz. ew. 282/17, 282/18, 282/19		X	Uwaga nieuwzględniona – zapisy §14 i 15 wynikają m. in. z obowiązującego prawa i umożliwiają realizowanie procesu inwestycyjnego
9	29.02.2024 r.	K. K.	1. Proszę o usunięcie z projektu planu zapisu z §14 pkt 3 – dotyczącego dopuszczenia lokalizacji usług publicznych. 2. Proszę o u usunięcie z projektu planu zapisu z §14 pkt 12 – zapisy od a do g – cały punkt 12. 3. Uwzględnienie w zapisach planu lokalizacji parkingów naziemnych.	dz. ew. 282/17, 282/18, 282/19		X	Uwaga nieuwzględniona – zapisy §14 i 15 wynikają m. in. z obowiązującego prawa i umożliwiają realizowanie procesu inwestycyjnego

Załącznik:

- uwagi zamieszczone w wykazie.

WÓJT
Sławomir Sumka
.....
(podpis Wójta)