

UCHWAŁA Nr ...../...../2021  
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia ..... 2021 r.

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 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 9 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 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. i uchwałą NR XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r. na obszarze oznaczonym Nr 1.

2. Granice obszaru objętego zmianą studium przedstawia załącznik do uchwały stanowiący jego integralną część.

3. Opis granic obszaru - obszar Nr 1 – obszar położony we wsi Blizne Łaszczyńskiego pomiędzy Trasą Armii Krajowej, ulicą Warszawską oraz odcinkami granicy administracyjnej Gminy: wschodnim i południowym.

§ 2. Ustala się następujący zakres zmian - zakres ustaleń zmiany Studium na obszarze Nr 1 obejmował będzie problematykę zgodną z przepisami art. 10 ust. 2 i 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem ..... 2021 roku.

## UZASADNIENIE

W Gminie Stare Babice uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice. Uchwała została zmieniona uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. i uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r.

Uchwalenie uchwały Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice zostało zainicjowane uchwałą Nr XXIV/235/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”. W uchwale Nr XXIV/235/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 listopada 2016 r. dla Obszaru Nr 1 przewidziano zakres zmian obejmujący problematykę zgodną z przepisami art. 10 ust. 1 oraz ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.).

Jako cel zmiany Studium wskazano chęć „uwzględnienia wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości i oraz inwestorów, zamierzonych przedsięwzięć w tym Obszarze, w szczególności w związku z ich przygotowaniami 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.”.

Z powyższego wynika jednoznacznie, iż celem zmiany było, w związku z wnioskami właścicieli nieruchomości i inwestorów, umożliwienie na Obszarze Nr 1 *lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>*, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 10 ust. 3a tej ustawy. Zmian w innym zakresie uchwała nie przewidywała.

Należy zauważyć, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalenie studium wymaga spełnienia przez gminę szeregu obowiązków, których pominięcie stanowi dla Sądu bezpośrednią przesłankę do stwierdzenia niezgodności z prawem tak uchwalonego studium.

Ustawa wprost nakazuje określenie potrzeb i możliwości rozwoju gminy w oparciu o analizy ekonomiczne, społeczne i środowiskowe, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2019 r. poz. 1295, z późn. zm.), możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Niezbędny zakres obowiązków gminy wskazano w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do niezbędnych przesłanek należy w szczególności uwzględnienie m. in. treści pkt:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

Na potrzeby zmiany Studium w 2017 roku, na zlecenie Urzędu Gminy Stare Babice, firma API wykonała dokument pt. „Analizy uzupełniające do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy Stare Babice”, zwany dalej „Analizy”. Przedmiotowa analiza odpowiada zakresowi wynikającemu z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizy zawarte w ww. opracowaniu odnoszą się do danych za lata 2005-2015. W rozdziale 2 „Analiza demograficzna i społeczna” (str. 23) stwierdzono, że liczba ludności

gminy Stare Babice według danych GUS w roku 2015 wynosiła 18.041 osób i w okresie od roku 2005 wzrosła o 2.892 osoby. Natomiast według danych pozyskanych z Urzędu Gminy Stare Babice liczba ludności gminy w 2016 roku wynosiła 17.095 osób. W dalszej części opracowania (str. 25) widnieje informacja, że największy wzrost liczby ludności gminy miał miejsce w latach 1995-2000, natomiast od roku 2005 obserwuje się nieznaczny spadek wzrostu liczby ludności. Dane o zmianach w liczbie ludności podsumowano (str. 28), że co prawda przyrost naturalny utrzymuje wartości dodatnie, lecz brak jest wyraźnej tendencji wzrostowej, co oznacza, że przyrost naturalny w gminie Stare Babice utrzymuje się na stałym, stosunkowo niskim poziomie. Odnośnie migracji, (str. 29) również stwierdzono, że przyjmuje ona wartości dodatnie ale z wyraźną tendencją spadkową obserwowaną od 2014 roku.

**Reasumując, dane demograficzne przedstawione w omawianym opracowaniu, wskazują na tendencje do sukcesywnego spadku przyrostu ludności gminy Stare Babice, oraz stopniowego wzrostu udziału osób w wieku poprodukcyjnym, czyli starzenia się społeczeństwa gminy.**

„Analiza uzupełniająca do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy Stare Babice” zawiera również prognozę demograficzną w perspektywie do roku 2045. Prognozę tą sporządzono w oparciu o dynamikę procesów oraz podstawowych zjawisk demograficznych w gminie na przestrzeni 10 lat. W prognozie wykorzystano również dane wynikające z prognozy liczby ludności GUS na lata 2015-2045 dla powiatu warszawskiego zachodniego (do którego należy gmina Stare Babice). Prognoza ta przewiduje wzrost ludności w perspektywie 30-letniej dla całego powiatu o niecałe 24 tys. osób (str. 40). Na tej podstawie w prognozie demograficznej dla gminy Stare Babice (str. 45) obliczono przyrost liczby ludności do roku 2045 o 6.039 osób.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje, w oparciu między innymi, o prognozę demograficzną. W tym celu szacuje się chłonność położonych na obszarze gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej oraz chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Następnie porównuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje jaka może zostać zrealizowana w obszarach, dla których liczona była chłonność terenów, czyli możliwość realizacji nowej zabudowy. Jeżeli obliczone zapotrzebowanie wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje nie przekracza sumy powierzchni użytkowej w podziale na funkcje jaka może się pomieścić w obszarach, dla których była liczona chłonność, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza tymi obszarami.

Zgodnie z prognozą demograficzną dla gminy Stare Babice przyjęto, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na mieszkańca gminy wynosi 48,5 m<sup>2</sup> (zgodnie ze stanem

istniejącym). Przyjmując, że w 2045 roku liczba mieszkańców gminy wyniesie 24.080 to powierzchnia użytkowa mieszkań w przyjętym standardzie powinna wynosić łącznie dla wszystkich mieszkańców 1.168.880 m<sup>2</sup>. Oznacza to zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową mieszkań dla 6.039 prognozowanych nowych mieszkańców w ilości 292.891,5 m<sup>2</sup>. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala, ze względu na niepewność procesów rozwojowych, na powiększenie obliczonego zapotrzebowania na powierzchnię użytkową w stosunku do wyników analiz maksymalnie o 30%. W sytuacji Starych Babic zachodzi możliwość powiększenia zapotrzebowania o kolejne 87.867 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Zwiększenie zapotrzebowania o maksymalne 30% należy obliczyć od obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę, a nie jak to uczyniono w przypadku bilansu dla gminy Stare Babice od sumy powierzchni użytkowej mieszkań istniejących i prognozowanych. Tym samym przy przedstawionych analizach i prognozach demograficznych zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowych mieszkań powinno wynieść 380.758,5 m<sup>2</sup>, a nie 1.518.244 m<sup>2</sup> jak to błędnie wykazano w analizie. Niedopuszczalne jest kolejne powiększenie zapotrzebowania do poziomu 1.673.520 m<sup>2</sup>, które przekracza ustalone ustawą 30%.

W Analizie (str. 51) wykazano, że łączna szacunkowa chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej mieszkań dla gminy Stare Babice wynosi 631.176 m<sup>2</sup>. Zatem pokrywa ona w pełni rzeczywiste zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową powiększoną o dopuszczalne 30%, pozostawiając rezerwę terenową w wysokości 250.409 m<sup>2</sup>. Fakt ten uwidocznił się w tabeli nr 35 (str. 52) Analizy.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w studium określa się w szczególności z uwzględnieniem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zakłada się, że Analiza uzupełniająca do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy Stare Babice miała stanowić podstawę do zmiany polityki przestrzennej przeznaczenia terenów. W Studium, za Analizą, wstępnie przywołano prognozę demograficzną wskazującą na wzrost liczby ludności gminy w perspektywie 30 lat do ponad 24.000 osób. Jednakże w dalszej części dokumentu dokonano odrębnej analizy zapotrzebowania na powierzchnię użytkową mieszkań w oparciu o średnią roczną liczbę wydawanych pozwoleń na budowę, a nie w oparciu o prognozy demograficzne jak wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęto, że średnia liczba wydawanych rocznie pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w gminie na przestrzeni ostatnich 12 lat (licząc od roku 2017) wynosi 114 pozwoleń, z tendencją wzrostową rok do roku. Na tej podstawie obliczono, że do roku 2047 na terenie gminy Stare Babice wybudowanych zostanie 4.320 nowych lokali mieszkalnych. Zakładając, że w każdym lokalu zamieszka średnio 2,6 osoby (aktualne dane z Urzędu Gminy Stare Babice wskazują, że obecnie jest to 2,2 osoby/mieszkanie), to liczba mieszkańców gminy wzrośnie o 11.232 osoby, a nie o 6.039 osób jak wykazały prognozy demograficzne. Dodatkowo wbrew zapisom art. 10 ust. 5 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powiększono o 30% liczbę nowych



mieszkańców zamiast powiększyć obliczone zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań w metrach kwadratowych, jak nakazuje ustawa. Ostatecznie w Studium założono, że na koniec 2047 roku gminę Stare Babice będzie zamieszkiwało 37.593 osoby.

Następnie wyliczono zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań w gminie przyjmując za podstawę całkowitą liczbę mieszkańców (obecnych i przyszłych), co jest działaniem błędnym, ponieważ nie uwzględniono nigdzie w wyliczeniach obecnej powierzchni zabudowy, przez co w efekcie końcowym, prócz sztucznie zwiększonej liczby przyszłych mieszkańców, dodatkowo znacznie zwiększono zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkaniowe.

Reasumując, należy zaznaczyć, że zamieszczony w Studium bilans potrzeb i możliwości rozwojowych gminy zawiera szereg błędów merytorycznych i naruszeń prawa, na podstawie którego został sporządzony, a w szczególności:

- zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań obliczono nie w oparciu o prognozę demograficzną, jak mówi ustawa, a w oparciu o prognozy ruchu budowlanego, które nie odwzorowują procesów demograficznych i rzeczywistego zapotrzebowania na nowe mieszkania, prowadząc do przeszacowania tegoż zapotrzebowania i suburbanizacji;
- liczbę mieszkańców gminy w roku 2047 powiększono, niezgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o 30%, bowiem ustawa wprost wskazuje możliwość powiększenia zapotrzebowania na powierzchnię użytkową wyłącznie dla obliczonego zapotrzebowania, co po raz wtóry spowodowało przeszacowanie tegoż zapotrzebowania;
- zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań policzono dla wszystkich docelowych mieszkańców gminy, pomijając fakt, iż obecni mieszkańcy w liczbie 18.041 (wg. GUS) lub 17.095 osób (wg. Danych z Urzędu Gminy) posiadają już powierzchnie mieszkalne, co ponowienie doprowadziło do istotnego przeszacowania tegoż zapotrzebowania.

Mając na względzie powyższe, nie było zatem podstaw do wyznaczenia w zmiennie Studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności.

Przeznaczenie terenów na cele zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowo-usługowej (z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) nie ma również uzasadnienia urbanistycznego.

Działki o nr ew.: 283/6, 283/7, 283/8, 283/9, 294/8, 294/9, 294/10, 294/11, 295/15, 295/17, 295/18, 295/19 z obrębu Blizne Łaszczyńskiego są położone w sąsiedztwie granicy administracyjnej miasta stołecznego Warszawy (dzielnicy Bemowo) oraz od 200 do 330 m od drogi ekspresowej S8. Od wschodu na całej długości graniczą one z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od pozostałych stron występują pola uprawne stopniowo zabudowywane budynkami usługowymi lub mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną na ww. nieruchomościach została zaprojektowana wbrew przepisom art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje dążenie do lokalizowania nowej zabudowy z uwzględnieniem

wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Gmina Stare Babice jest gminą wiejską, na terenie której zabudowa mieszkaniowa występuje w formie budynków jednorodzinnych lub w zabudowie zagrodowej. Do czasu zmiany Studium w 2018 roku, polityka przestrzenna gminy wprost zakazywała realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie gminy. Wymienione powyżej działki były przeznaczone na cele zabudowy usługowej, a kolejne ze względu na bliskie sąsiedztwo drogi ekspresowej, na cele produkcyjno-usługowe. Dokonana w 2018 roku zmiana Studium wprowadziła pojedynczy obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób konfliktogenny do istniejącego zagospodarowania terenu, zwłaszcza w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęte w Studium przeznaczenie terenów pomiędzy drogą ekspresową, ul. Batalionów Chłopskich, Warszawską i granicą administracyjną gminy jest chaotyczne i zagraża ładowi przestrzennemu. Dopuszczone w Studium dominanty przestrzenne do wysokości 29 m są obce dla krajobrazu gminy Stare Babice, będą zakłócały przedpole widokowe Warszawy i zamkną korytarz napowietrzający miasta Warszawy.

W konsekwencji przyjęcia zmiany Studium Rada Gminy Babice podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego. W procedowanym projekcie planu przeznaczenie terenów ustalone w Studium zostało powielone. Dla terenów wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszczono intensywną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Wskaźniki urbanistyczne ustalono na następującym poziomie: powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,8; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% powierzchni działki i wysokość zabudowy: 15 m; 21 m i 24 m dla dominanty przestrzennej. Ustalone wskaźniki na przedmiotowym terenie pozwalają zrealizować budynki mogące pomieścić około 5.000 mieszkańców czyli prawie cały szacowany w prognozie demograficznej przyrost ludności gminy do roku 2045.

W stosunku do projektowanego w procedowanym planie miejscowym przeznaczenia terenów sprzeciw zgłosił Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy. Pismem nr AM-PP-A.6721.8.2019 ALI z dnia 8 sierpnia 2019 roku jako przedstawiciel gminy sąsiedniej, zaopiniował on negatywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego, wskazując iż zachodzi uzasadniona obawa, że przyjęte w przedmiotowym dokumencie rozwiązania wpłyną negatywnie na warunki klimatyczne terenów dzielnicy Bemowa, a także na funkcjonowanie układu komunikacyjnego i obciążenie placówek usług społecznych, zwłaszcza szkół, przedszkoli i żłobków. Podkreślono również, że w obowiązujących planach miejscowych dla terenów dzielnicy Bemowo sąsiadujących bezpośrednio z gminą Stare Babice istniejąca

i projektowana intensywność zabudowy jest znacznie niższa (0,8–1,5), niż ta zakładana w projekcie planu dla obrębu Blizne Łaszczyńskiego.

Powyższe problemy z dodatkowym obciążeniem praktycznie nieistniejącej na tym terenie infrastruktury i przerzuceniem obowiązków ustawowych na inne podmioty (sąsiednia jednostka administracyjna, ewentualnie inwestorzy dokonujący inwestycji), licznie zgłaszali również mieszkańcy gminy, i to zarówno a etapie procedowania projektu Studium, jak i na etapie obecnego procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Powyższe wskazuje, iż przyjęte przeznaczenie terenów oraz wskaźniki urbanistyczne ustanowione w zmianie Studium oraz w projekcie planu miejscowego naruszają podstawowe zasady sztuki urbanistycznej w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz jakości krajobrazu.**

My mieszkańcy Gminy Stare Babice nie możemy zgodzić się z tak wadliwie przeprowadzoną przez Gminę Stare Babice zmianą planistyczną. Przeprowadzoną z naruszeniem wprost norm prawnych.

**W świetle powyższego należy NATYCHMIAST wstrzymać wszelkie dalsze prace planistyczne oparte o obecnie obowiązujące Studium (wprowadzone do porządku prawnego w Gminie Stare Babice Uchwałą NR XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r.) i niezwłocznie przystąpić do sporządzenia zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”, w treści ZGODNEJ z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zgodnego z art. 10 ust. 2, 3 i 7 tej ustawy.**

Nowo przygotowana zmiana, przy zachowaniu wskazanych wyżej niezbędnych warunków ustawowych, może uwzględniać również wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości oraz inwestorów, zamierzonych przedsięwzięć na Obszarze Nr 1, w szczególności w związku z ich przygotowaniem do realizacji w granicach tego Obszaru obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> odnotowanych w Załączniku 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 2.000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.”. Decyzja w tej sprawie powinna być jednak podjęta w nowej traktacji publicznej procedury planistycznej.

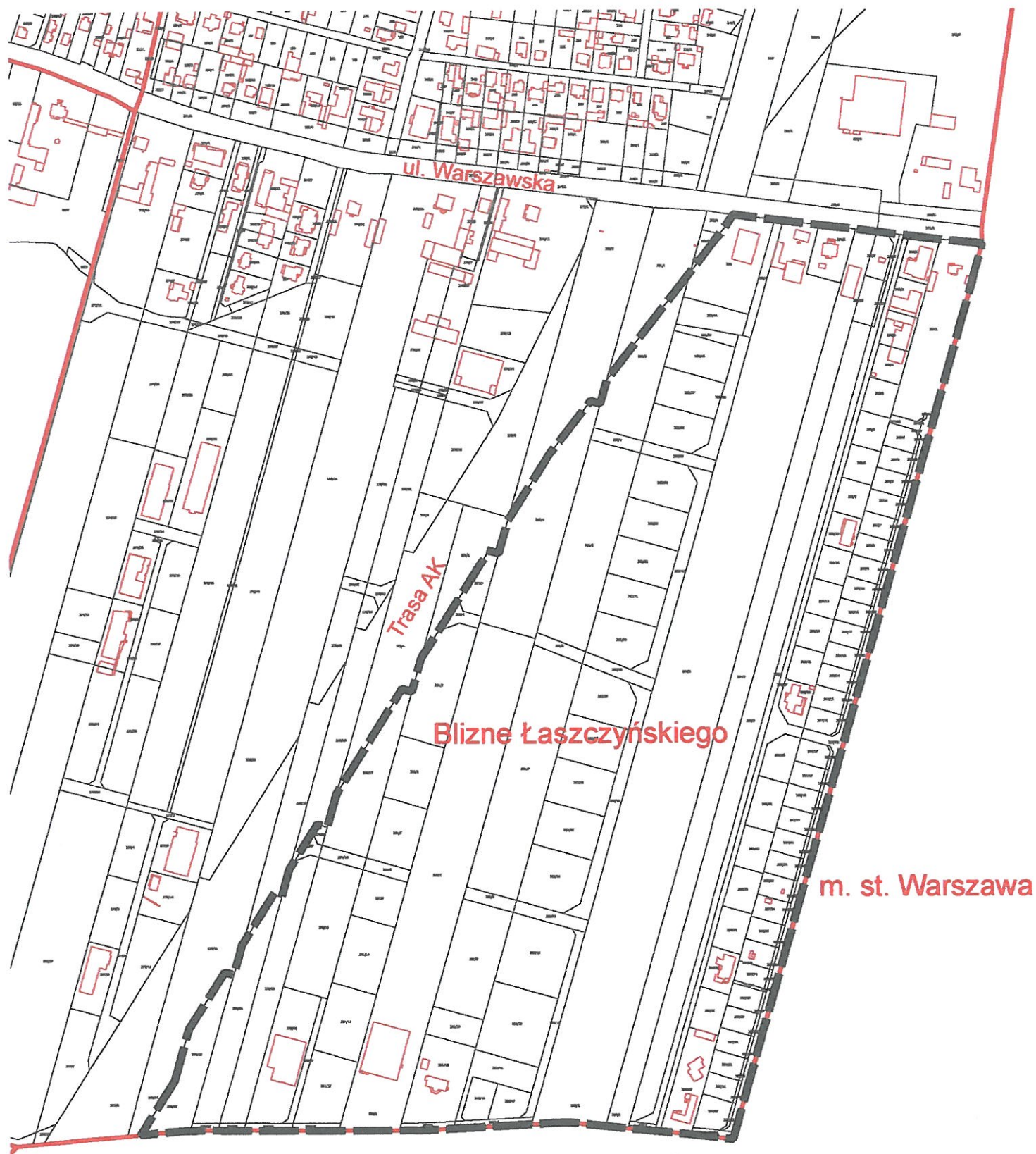
Mając powyższe na względzie, w szczególności zauważone i wyraźnie wskazane wyżej istotne błędy planistyczne znajdujące się w aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice na tym obrzarze, celem doprowadzenia do zgodności Studium z obowiązującymi przepisami prawa (w szczególności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), na podstawie art. 41a ustawy



o samorządzie gminnym oraz uchwały Nr X/89/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 8480), powołano Komitet Inicjatywy Obywatelskiej, który przygotował stosowaną Uchwałę i zebrał wymaganą liczbę podpisów mieszkańców.

Zgodnie ze stanowiskiem Komitet uchwala winna wejść w życie w najszybszym możliwym terminie.

Projekt uchwały przedstawiono Radzie Gminy Stare Babice.



100 0 100 200 300 metrów



skala 1:5000

### Legenda



granica terenu objętego przystąpieniem  
do sporządzania zmiany studium



granica obrębów ewidencyjnych