WÓJT GMINY STARE BABICE

ZARZĄDZENIE NR 63/2021
Wójta Gminy Stare Babice
z dnia 8 marca 2021 r.

w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice, Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, w Gminie Stare Babice

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 7 i art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 42 pkt 1 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 247), zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Rozpatruje się uwagi wniesione do wyłożonego w dniach od 7 stycznia 2021 r. do 1 lutego 2021 r. do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice, Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, w Gminie Stare Babice".
2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag zawiera załącznik do zarządzenia.

§ 2

Lista nieuwzględnionych uwag zostanie przekazana Radzie Gminy Stare Babice wraz z projektem planu miejscowego.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Stare Babice.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT
Sławomir Sumka

Urząd Gminy Stare Babice
ul. Rynek 32, 05-082 Stare Babice
e-mail: sekretariat@stare-babice.pl
www: www.stare-babice.pl
sekretariat tel.: +22 722-95-81
sekretariat tel.: +22 730-80-88

Załącznik do Zarządzenia Nr 63/2021 Wójta Gminy Stare Babice
z dnia 8 marca 2021 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH od 7 stycznia 2021 r. do 1 lutego 2021 r. PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice, Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, w Gminie Stare Babice

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi z dnia 08.03.2021 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	10.02.2021 r.	M. W.*	Przedmiotem wniosku była prośba o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniowo-usługową. W związku z powyższym prośba o pozytywne rozpatrzenie i zatwierdzenie projektu nowego planu miejscowego dla terenu nr 7 (obszar nr 10), ponieważ planowana jest rozbudowa /modernizacja istniejącego od 1996 roku zakład przetwórstwa rolno-spożywczego jakim jest przerób gryki na kaszę gryczaną. Rozbudowa dotyczyć będzie budynku magazynowego i modernizacja budynku istniejącego co będzie miało wpływ na jakość kaszy gryczanej jak również zminimalizuje wpływ na środowisko naturalne (kurz i hałas).	działka o nr ewid: 33/4, 34/4 obręb Borzęcin Mały	3.1MN/U, 3.2MN/U	X	-	Dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych związanych z prowadzoną działalnością usługową. Dopuszczenie modernizacji budynków istniejących związanych z prowadzoną działalnością usługową.
2.	15.02.2021 r.	A. i J. W.*	Sprzeciw wobec planowanych zmian przeznaczenia terenu bezpośrednio sąsiadującego z naszą nieruchomością położoną przy ul. (…)* (działka nr ewid. (…)*). <u>Wnioskujemy tym samym o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia tego terenu, czyli dedykacji pod zabudowę mieszkaniową.</u> Planowana zmiana przeznaczenia przedmiotowego terenu w kierunku dopuszczenia zabudowy usługowej o bliżej nie zdefiniowanym kształcie, godzi bezpośrednio w jakość życia naszej rodziny, jak również generuje dla nas bezpośrednie straty finansowe wynikające ze znacznej utraty wartości nieruchomości stanowiącej naszą własność prywatną. Działania takie są niezgodne ze wszelkimi normami kształtowania ładu przestrzennego, które w tym przypadku, w imię partykularnych interesów pojedynczych inwestorów, godzą w dobro ogółu, a zwłaszcza aktualnych mieszkańców, przyległej szkoły, jak również środowiska naturalnego poprzez dalsze „zabetonowanie" gminy. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji, wyrażającym tzw. Zasadę Proporcjonalności, organy publiczne „czyniąc użytek z przyznanych kompetencji nie powinny ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności" (wyrok WSA w Warszawie z 23 maja 2011 r., III SA/Wa 2482/10). Odwołując się do współodpowiedzialności długoterminowej za podejmowane decyzje, należy zwrócić uwagę, że	działka o nr ewid: 643/9, 643/2, 643/3 643/7 643/8 obręb Stare Babice	1.MN/U	X w części	X w części	Uwzględniona w części. Wprowadzenie ograniczenia powierzchni usług handlu. Wprowadzenie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego. Wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach jednostki 1. MN/U. Ograniczenie katalogu możliwych do realizacji usług. Korekta maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. W zakresie ochrony przed hałasem zakwalifikowanie terenu 1.MN/U jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie strefy funkcjonalnej MN1 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma

			przedmiotowy teren stanowi centralny punkt naszej miejscowości, a znajdując się w bezpośrednim sąsiedztwie Urzędu Gminy i reprezentacyjnego parku gminnego, przylegając bezpośrednio do planowanego obszaru zieleni urządzonej, stanowi niejako wizytówkę dla całej gminy. Planowanie przestrzeni w tym miejscu powinno podlegać precyzyjnym zasadom, a dopuszczalny wachlarz możliwości zabudowy podlegać powinien szczegółowej analizie. Rozważane kroki formalne w żaden sposób nie korespondują z taką logiką i umożliwią lokalizację w tym miejscu uciążliwych i/lub mało estetycznych obiektów usługowych nie służących w ogólności mieszkańcom gminy, negatywnie wpływających na wizerunek gminy, a także pogarszających jakość życia aktualnych mieszkańców terenu przyległego. Od strony formalnej, kształtując projekt miejscowego planu zagospodarowania terenu: - w praktyce nie promujący przeznaczenia podstawowego, ale przeznaczenie dopuszczalne określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice (zwanego dalej Studium), poprzez określenie w projekcie MPZP dwukrotnie wyższej możliwej powierzchni zabudowy dla obiektów usługowych w stosunku do powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego tj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz - dopuszczając w 100% wykorzystanie przeznaczenia dopuszczalnego określonego w Studium bez zachowania rezerwy na przeznaczenie podstawowe, wójt wykracza poza ramy nakreślone w Studium. Orzecznictwo wskazuje na konieczność zachowania przeznaczenia podstawowego jako dominującego, a w przypadku realizacji wyłącznie przeznaczenia dopuszczalnego - na konieczność zachowania odpowiedniej rezerwy terenu na przeznaczenie podstawowe, czego proponowany projekt planu nie przewiduje. W projekcie zmiany MPZP, w bezpośrednim sąsiedztwie zamieszkiwanej przez nas nieruchomości, dopuszcza się powstanie np. dużych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nawet 2000m^2 [§ 12. ustęp 2)]. Dopuszcza się również sposób zagospodarowania budynkami usługowymi uniemożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego mieszkaniowego jednorodzinnego zdefiniowanego dla tego obszaru w Studium. W efekcie, mimo iż w Studium określono zarówno dla zamieszkiwanej przez nas nieruchomości (działka nr ewid. (...)*) jak i działek sąsiednich (nr. ewid. (...)*) ten sam typ przeznaczenia terenu MN1, proponowany projekt zmiany MPZP dla sąsiednich działek (nr ewid. (...)*) dopuszcza zabudowę działek obiektami wyłącznie usługowymi lub mieszkalno - usługowymi, z bardzo wysokim wskaźnikiem intensywności zabudowy 1,5 i możliwością zabudowy 50% powierzchni, z zachowaniem norm hałasu aż o 6 decybeli wyższych, nit dopuszczalne są normą na terenie budownictwa jednorodzinnego. Nieruchomość, którą zamieszkujemy, została zakupiona w roku 2014, co nastąpiło po szczegółowym					tytuł prawny, w obszarze tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. Ujednolicenie parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. W zapisach uchwały zawarty został zapis o dopuszczeniu na działce budowlanej usytuowania więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych planu.

			zapoznaniu się z załącznikiem graficznym Studium oraz całością planów zagospodarowania na terenie naszej nieruchomości i terenie sąsiednim. Ustaliliśmy w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, iż przyszłe sąsiedztwo będzie nieuciążliwe, gdyż przyjmie formułę zabudowy jednorodzinnej i spełni normę hałasu przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej. W Urzędzie Gminy, poinstruowani zostaliśmy, że Studium nie przewiduje konieczności wprowadzania zmian w obowiązującym MPZP, co pozwalało sądzić, iż istniejący MPZP stanowi stabilną gwarancję dobrego sąsiedztwa. Dokonaliśmy tym samym wszelkich możliwych ustaleń przed dokonaniem zakupu i inwestycji w zabudowę, w ścisłej współpracy z organem publicznym, który aktualnie przyzwala na wyrządzenie nam szkody moralnej i materialnej. Wprowadzenie w życie projektowanego MPZP jest w całkowitej sprzeczności z wyżej wymienionymi przesłankami i wpłynie niekorzystnie na naszą nieruchomość zarówno w kontekście jakości życia, jak również wymiernego obniżenia jej wartości rynkowej, co będzie konsekwencją następujących czynników obiektywnych: -wprowadzenie istotnej uciążliwości związanej z hałasem, -wprowadzenie istotnej uciążliwości związanej z wzmożonym ruchem ulicznym obsługującym sąsiadujące obiekty usługowe, również z wykorzystaniem działki drogowej nr ewid. (...)*, będącej naszą współwłasnością, -problemami w zakresie parkowania pojazdów pracowników i klientów przyszłych punktów usługowych, obciążającymi otoczenie naszej nieruchomości, w związku z niedoszacowanymi minimalnymi wymogami w tym zakresie dla obiektów usługowych. Spadek wartości naszej nieruchomości na dzień sporządzenia niniejszego odwołania, oszacowany został na poziomie 15% wartości nieruchomości tj. około 250 000 zł. Wnioskujemy tym samym o uwzględnienie tej kwoty w skutkach finansowych uchwalenia zmian planu i związanego z tym faktem naszym roszczeniem na drodze prawnej. W kontekście podstawowych niezgodności wobec Studium oraz zasad dobrych obyczajów w zakresie kształtowania planu zagospodarowania przestrzeni i zapewniania dobrej jakości życia mieszkańców przez organ państwowy administracji publicznej, należy wymienić: A. Możliwość wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej w § 12 ustęp 3) - wobec braku ograniczenia do zabudowy jednorodzinnej o której mowa w art. 3 pkt 2a Prawa Budowlanego - zważywszy iż każdy budynek mieszkalny inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny powinien być kwalifikowany w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane jako budynek mieszkalny wielorodzinny (przepisy nie znają de facto kategorii pośredniej). Niezgodność ta stanowi istotne naruszenie ustaleń Studium. B. Dopuszczenie jedynie 40% powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszanej mieszkaniowo - usługowej (§ 12 ustęp 8) litera c)., mimo że Studium dopuszcza upust z 70% do 40% jedynie dla obszaru zabudowy czysto					

			usługowej. C. Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 600m^2 (§ 12 ustęp 11) co stanowi niezgodność ze Studium - część II punkt 2 - co jest kolejnym naruszeniem Studium (i stoi równolegle w sprzeczności z postanowieniami § 9 tego samego projektu MPZP). D. Ustalenie w części tekstowej projektu MPZP komunikacji z przyległych dróg wewnętrznych (§ 12 ustęp 13) włączywszy działkę (...)* będącą w naszej współwłasności, co stanowi zmianę parametrów drogi wymaganą w przepisach szczegółowych (minimalna szerokość, nośność, funkcje ppoż dla obszarów usługowych), pomimo iż ta przyległa droga prywatna wewnętrzna leży poza granicą projektu MPZP. E Załącznik graficzny Studium określa w legendzie teren działek (...)* jako MN (oznaczono kolorem brązowym). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zastosowane oznaczenia i symbole powinny umożliwiać porównanie ustaleń Studium z projektem planu miejscowego. Na planie wprowadzono oznaczenia mieszane mieszkaniowo-usługowe (oznaczono naprzemiennymi pasami brązowymi i czerwonymi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik 1). Studium określa w części graficznej przeznaczenie rozważanego terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W części tekstowej natomiast przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a przeznaczenie dopuszczalne stanowi zabudowa usługowa co jest niezgodnie z załącznikiem graficznym (wada prawna Studium). <u>Reasumując, w ramach terenu oznaczonego w procedowanej dokumentacji zmieniającej MZPZ jako 1.MN/U, wnioskujemy o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia mieszkaniowego.</u> Alternatywnie, w razie konieczności wprowadzenia zmian, wnosimy o: -ustalenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 1,0 (zgodnie z ustaleniami Studium dla terenów o identycznym przeznaczeniu w bezpośrednim sąsiedztwie naszej nieruchomości), -ustalenie dopuszczalności zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji przeznaczenia podstawowego tj budynku mieszkalnego tylko i wyłącznie przy zachowaniu rezerwy terenu na przeznaczenie podstawowe, -ustalenie dopuszczalności zabudowy usługowej bez obowiązku realizacji przeznaczenia podstawowego tj budynku mieszkalnego, na działkach o numerach ewid. (...)* oraz (...)*, wyłącznie w porozumieniu ze współwłaścicielami drogi wewnętrznej stanowiącej działkę o nr. ewid. (...)*, -ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, -usuniecie zapisu o minimalnej powierzchni działki 600m^2, -czytelne wykluczenie zabudowy wielorodzinnej w przypadku					

			zabudowy mieszanej mieszkalno- usługowej, -ustalenie limitu powierzchni o wartości 100m^2 na pojedynczy obiekt handlowy, -ustalenie limitu maksymalnie jednego obiektu handlowego na jednej działce, -ustalenie norm hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.					
3.	15.02.2021 r.	GALON-POLSKA Sp. z o.o.	W lutym 2018 złożone zostało pismo z prośbą o zmianę zapisu w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice, który dopuszczałby lokalizację stacji paliw na terenie w/w działek. Prośba została uwzględniona, poza jednym parametrem t.j. minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. W § 17, ust 7) projekt planu przewiduje minimalny udział pow. biologicznie czynnej — 40%, co praktycznie dyskwalifikuje modernizację stacji. Obowiązujący obecnie miejscowy plan przewiduje min udział pow. biologicznie czynnej - 20% i taki wskaźnik umożliwia wykonanie inwestycji. Dodatkowo wnioskujemy o dopisanie w § 24, ust 7) dotyczącym odprowadzania wód opadowych i roztopowych możliwości rozsączania wód do gruntu z uwzględnieniem przepisów szczególnych. Planujemy odprowadzić wody opadowe i roztopowe poprzez separator do podziemnych skrzynek rozsączających. Podsumowując wnioskujemy o wpisy dotyczące obszaru nr 8 (1.3U): <u>- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 20%,</u> <u>- możliwości rozsączenia do gruntu wód opadowych i roztopowych.</u>	działka o nr ewid: 83/10 i 83/14 obręb Babice Nowe	1.3U	X	-	
4.	15.02.2021 r.	Stowarzyszenie *	Zmiana PLANU w taki sposób by nie naruszał on ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice respektował określoną w/w dokumentem politykę przestrzenną GMINY oraz określał warunki zagospodarowania terenów w sposób skonkretyzowany tj. służący ochronie interesów mieszkańców, w szczególności wniosek o: 1.<u>W zakresie obszaru nr 4 i 12:</u> a) usunięcia naruszenia studium dla obszaru w planie 1.MN/U, uwidocznionej w odrębnym oznaczeniu graficznym pasami czerwono-brązowymi w projekcie planu (w stosunku do jednolitego oznaczenia brązowego MN1 w studium). Jak wskazuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy "barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami stadium". Niestety barwne oznaczenia planu są inne niż studium. Projekt planu wprowadza przeznaczenie mieszane usługowe lub mieszkalne 1.MN/U, jednakże studium przewiduje		1. MN/U, 1.2U, 1.4U, 2.U, 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3 MN/U, 3.MN,	1. X w części	1. X w części	1. Uwzględniona w części. Wprowadzenie ograniczenia powierzchni usług handlu. Wprowadzenie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego. Wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach jednostki 1. MN/U. Ograniczenie katalogu możliwych do realizacji usług. Korekta maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. W zakresie ochrony przed hałasem zakwalifikowanie terenu 1.MN/U jako

			wprowadzenie przeznaczenia mieszanego usługowego lub mieszkalnego na obszarze MU, MN1/U2, MN3/U2 tj. w innych częściach gminy. Na omawianym obszarze 1.MN/U planu studium wyznacza teren MN1 zabudowy podstawowej jednorodzinnej z dopuszczalnością lokowania obiektów usługowych (jednakże innych niż budynki) bez obowiązku realizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym - co nie uprawnia do kształtowania projektu planu umożliwiającego wykonania zabudowy usługowej bez pozostawienia rezerwy na przeznaczenie wiodące (mieszkaniowe). Projekt planu nie tylko zrównuje przeznaczenie dopuszczalne (usługowe, dopuszczone w stadium) z przeznaczeniem wiodącym (mieszkaniowym jednorodzinnym wg ustaleń studium), lecz wręcz promuje to przeznaczenie usługowe choćby przez dwukrotnie wyższy wskaźnik powierzchni zabudowy i dopuszcza wykorzystanie terenu w całości na zabudowę wyłącznie usługową bez zachowania rezerwy na przeznaczenie podstawowe czyli zabudowy jednorodzinną. Projekt planu w nieuprawniony sposób dokonuje wykładni rozszerzającej obiektów usługowych innych niż zabudowa, na odrębną zabudowę usługową. Studium wyraźnie wskazuje jakie można lokować budynki i jakie inne obiekty „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza, (...) w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych" Czym innym jest „obiekt usługowy" w postaci wiaty lub mobilnego punktu handlowego niebędący budynkiem a więc dopuszczony w studium dla MN1, a czym innym jest zabudowa usługowa" a więc budynek usługowy, dopuszczona w studium np. dla MU czyli na zupełnie innym obszarze. Zrównanie ustaleń MN1 studium z ustaleniami MU czy MN1/U2 i MN3/U2 studium, poprzez lokalizowanie zabudowy MN/U w projekcie planu, mimo istnienia przeznaczenia MN1 w studium stanowi przekroczenie władztwa planistycznego. Możliwość lokowania intensywnych usług, w tym obiektów handlowych do 2000 m^2 w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej będzie wywoływało konflikty społeczne. Właściwym miejscem do ustalania MN/U w planie miejscowym są obszary w stadium wskazane jako MU, MN1/U2 i MN3/U2, a nie obszar MN1. b) usunięcie istotnego naruszenia studium, poprzez ustalenie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego lub usługowego lub mieszkalno-usługowego, w stosunku do minimalnej powierzchni działki — dotyczy 1.MN/U i wszystkich innych obszarów w planie. W obecnym projekcie planu, poprzez niezręczne sformułowanie dla obszaru 1.MN/U w § 12 pkt 1), 2) i 3) dopuszczono wiele budynków na jednej działce, na przykład budowę trzech budynków jednorodzinnych na działce o minimalnej powierzchni. Stanowi to naruszenie postanowień studium które przewiduje minimalną działkę 800m^2 na jeden budynek, stąd ograniczenie liczby budynków w projekcie planu wydaje się zasadne (względnie dopuszczenie większej ilości,					terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ujednolicenie parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie strefy funkcjonalnej MN1 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarze tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. W zapisach uchwały zawarty został zapis o dopuszczeniu na działce budowlanej usytuowania więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych planu.

			o ile możliwy jest późniejszy podział na działki o odpowiednich parametrach). c) doprecyzowanie zakazu lokalizacji budynków wielorodzinnych z funkcją usługową dla obszaru MN/U, ze względu na obecne brzmienie 12 pkt 3) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych" można wywodzić możliwość lokowania budynku np. 5 - mieszkaniowego z dodatkowym lokalem usługowym, co łącznie stanowi budynek mieszkalno-usługowy o którym mowa w ww. punkcie, ale wykraczający poza legalną definicję budynku jednorodzinnego wynikającego z przepisów odrębnych, o którym to budynku mowa w studium, d) usunięcie parametrów wprowadzanych w 12 pkt. 11) które są sprzeczne z ustaleniami 9 ustęp 2 pkt. 1) lit b), e) ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy 1,0 dla obszaru 1.MN/U podobnie jak dla terenów z obowiązującym planem miejscowym sąsiadujących z tym obszarem, f) usunięcie niezgodności ze studium ustalające minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (a więc o wiodącej funkcji mieszkaniowej) jedynie na 40% w 12 pkt. 8) lit c) wobec 70% wymaganej przez studium.					
			2. Zmiana zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 2: a) zastosowanie oznaczenia terenu w w/w obszarze zgodnie określonym w studium: aktualnie jest 2U winno być U2, ponieważ zgodnie z przepisami stosowane oznaczenia i symbole powinny umożliwiać porównanie ustaleń studium z projektem planu miejscowego (STUDIUM wg oznaczeń na zał. Nr 3 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego — ustaliło cały teren obszaru nr 2 jako U2), b) uwzględnienie w PLANIE ustaleń studium, właściwych dla obszaru struktury funkcjonalnej U2 poprzez: – eliminację zabudowy magazynowej tj § 16 punkt 3) niedopuszczalnej w studium, – ustalanie wszystkich wskaźników w odniesieniu do działki budowlanej - wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy ustalono w oderwaniu od działki16 punkt 7), – ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy, liczonego jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 1.			2. X w części	2. X w części	2. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. Wykreślenie możliwości realizacji zabudowy magazynowej dla terenu 1.2U. Zgodnie z definicją zawartą w słowniczku uchwały wskaźnik powierzchni zabudowy odnosi się do powierzchni działki budowlanej.
			3.Zmiana zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 13: a) usunięcie naruszenia studium dla obszaru w planie 1.4U poprzez stosowanie odmiennych oznaczeń zarówno symboli jak i kolorystyk uniemożliwiające porównanie ze studium w oparciu o przywołane wcześniej rozporządzenia (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania. przestrzennego). Na planowanym obszarze 1.4U studium przewiduje zabudowę			-	3. X	3. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie strefy funkcjonalnej MN1 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarze tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji

			podstawową wiodącą jednorodzinną, a projekt planu tę zabudowę eliminuje i wprowadza ustalenia jak dla obszarów U, przewidzianych przez studium winnych miejscach gminy. Wprowadzanie przeznaczenia kolidującego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczoną w studium jest wykroczeniem poza władztwo planistyczne, gdyż stadium na terenie MN1 nie dopuszcza zabudowy usługowej - Rada Gminy wyraźnie rozróżniła gdzie można lokować zabudowę usługową, a dla terenu MN1 w zakresie budynków możliwe jest tylko budownictwo jednorodzinne mieszkaniowe, mieszkaniowa usługowe, zagrodowe. Umożliwienie w studium realizacji „obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych" przy zdefiniowaniu rodzaju zabudowy jako „mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza" oznacza, że dla terenu MN1 obiekty usługowe mogą istnieć samodzielnie pod warunkiem, że nie są budynkami. Stąd też wynika oznaczenie w studium kolorem brązowym, a nie mieszanym brązowo-czerwonym wg rozporządzenia. b) zasadne wydaje się wprowadzenie ograniczenia liczby budynków na działce budowlanej.					budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.
			4.Zmiana zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 7: a) usunięcie naruszenia studium w zakresie przeznaczenia terenu, oznaczenia graficznego i kolorystycznego. Należy zastosować przeznaczenie podstawowe jako zabudowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami, z dopuszczeniem realizacji odrębnych obiektów usługowych nie będących budynkami. Należy dostosować oznaczenia terenu w w/w obszarze zgodnie określonym w studium: aktualnie jest 2U winno być MN2 i R, ponieważ zgodnie z przepisami stosowane oznaczenia i symbole powinny umożliwiać porównanie ustaleń studium z projektem planu miejscowego /studium wg oznaczeń na zał. Nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego — ustaliło teren obszaru nr 7 jako MN2 i R/, b) usunięcia naruszenia studium w zakresie powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów mieszkaniowych w WOCHK, tj. zwiększenie z 40% do wymaganych w studium 70% PBC w związku z (istniejącą faktycznie) zabudową mieszkaniową o której mowa w § 16 punkt 5) i 6), c) zasadne wydaje się ograniczenie liczby budynków na minimalnej działce budowlanej.			-	4. X	4. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. Ustalone wskaźniki zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie strefy funkcjonalnej MN2 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarze tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.
			5. Dostosowanie do studium zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 10: a) zastosowanie oznaczenia terenów w w/w obszarze zgodnie z określonymi w studium: aktualnie jest 3.2 MN/U a winno być w części terenu MU a w części MN2, ponieważ zgodnie z przepisami stosowane oznaczenia i symbole powinny umożliwiać porównanie ustaleń studium z projektem planu miejscowego (studium wg oznaczeń na zał. Nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego — ustaliło część terenu			5. X w części	5. X w części	5. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. Wprowadzenie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego. Ustalone wskaźniki zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium

			obszaru nr 10 jako MU a część jako MN2), b) uwzględnienie w planie ustaleń studium, właściwych dla obszaru struktury funkcjonalnej MN2 na terenie wskazanym w studium poprzez: – usunięcie niezgodności ze studium w zakresie ustalenia powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkalno-usługowej — 40%, dla wiodącego przeznaczenia mieszkaniowego (a więc też mieszkalno-usługowego) studium wymaga 70% powierzchni biologicznie czynnej, – usunięcie niezgodności ze studium które wskazuje minimalną powierzchnię działki na dom, podczas gdy projekt planu dopuszcza wiele domów na minimalnej działce („...lokalizację na działce budowlanej budynków mieszkalnych"), – określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej jako 1000 m^2 zgodnie ze studium, – ze względu na zawężenie typów budynków w studium dla obszaru MN2 do mieszkaniowych jednorodzinnych (w tym mieszkaniowo-usługowych), wolnostojących i bliźniaczych, zagrodowych należy wyeliminować z planu wolnostojącą zabudowę usługową i zawęzić ją tylko do obiektów niebędących budynkami. Proponujemy stosowną treść: §13 punkt 2) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych niebędących budynkami (np. wiaty handlowe).					w zakresie strefy funkcjonalnej MN2 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarze tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. Zgodnie z ustawą Prawo budowlane przez obiekt budowlany należy rozumieć m.in. budynek i budowlę. W zapisach uchwały zawarty został zapis o dopuszczeniu na działce budowlanej usytuowania więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych planu.
			6. zmianę zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 9: a) zastosowanie oznaczenia terenów w w/w obszarze zgodnie z określonymi w studium: aktualnie jest 3.3 MN/U a winno być MN2, ponieważ zgodnie z przepisami stosowane oznaczenia i symbole powinny umożliwiać porównanie ustaleń studium z projektem planu miejscowego (studium wg oznaczeń na zał. Nr 3 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego — ustaliło terenu obszaru nr 9 jako MN2), b) uwzględnienie w planie ustaleń studium, właściwych dla obszaru struktury funkcjonalnej MN2 poprzez: – określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej jako 1000 m^2 zgodnie ze studium, – usunięcie niezgodności ze studium w zakresie powierzchni biologicznie czynnej poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej-70%, – określenie wskaźnika intensywności zabudowy, liczonego jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1, – ustalenie jednego budynku mieszkalnego na jedną działkę (obecnie w projekcie brak regulacji w zakresie liczby budynków na działce).			6. X w części	6. X w części	6. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. Wprowadzenie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego. Ustalone wskaźniki zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W zapisach uchwały zawarty został zapis o dopuszczeniu na działce budowlanej usytuowania więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych planu.

			7. Zmiana zaprojektowanych ustaleń dla obszaru nr 11: a) zastosowanie oznaczenia terenu w w/w obszarze zgodnie z określonym w studium: aktualnie jest 3.MN a winno być MN2, ponieważ zgodnie z przepisami stosowane oznaczenia i symbole powinny umożliwiać porównanie ustaleń studium z projektem planu miejscowego (studium wg oznaczeń na zał. Nr 3 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego ustaliło cały teren obszaru nr 11 jako MN2), b) uwzględnienie w PLANIE ustaleń studium, właściwych dla obszaru struktury funkcjonalnej MN2 poprzez: – określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej jako 1000 m^2 zgodnie ze studium, – nie dopuszczanie na tym terenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo- gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, – określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej- 70%, – ustalenie jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym na jedną działkę. 8. Zmiana postanowień planu i nie dopuszczanie do wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych. 9. Określenie w planie, że dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie geometrii dachów, wysokości i liczby kondygnacji tylko w przypadku przebudowy. 10. Określenie w planie, że dopuszcza się na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie lokalizację wyłącznie zabudowy zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu. 11. Zmiana postanowień § 5 ust 1 planu w taki sposób by jego treść była zgodna z przepisami prawa. W orzecznictwie sądowo administracyjnym ugruntowany jest pogląd, że posłużenie się przez ustawodawcę np. w art. 124 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami określeniem, iż ograniczenie ma nastąpić "zgodnie z planem miejscowym" oznacza, że koniecznym jest, aby konkretny przepis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazywał, że na konkretnej nieruchomości ma być lub może być realizowany konkretny cel publiczny. Plan miejscowy, aby stwarzać podstawę do zastosowania instytucji z art. 124 ust 1 u.g.n., musi zatem nie tylko dopuszczać realizację celu publicznego, ale też w sposób precyzyjny określać lokalizację takiej inwestycji, poprzez wskazanie nieruchomości, przez które ma ona przebiegać oraz granic terenu, jaki może być pod nią zajęty. Obecna treść planu jest nieskonkretyzowana, co do celu publicznego jakiego dotyczy, tym samym plan pozostawia inwestorom			7. X w części 8. X w części - - -	7. X w części 8. X w części 9. X 10. X 11. X	7. Korekta w zakresie oznaczeń terenów w odniesieniu do Studium. Parametr minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodny jest z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W zapisach uchwały zawarty został zapis o dopuszczeniu na działce budowlanej usytuowania więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych planu. 8. Dopuszczanie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy wyłącznie pochylni i spoczników. 9. Uznaje się za zasadne wskazane w planie dopuszczenia również w przypadku rozbudowy. 11. Uznaje się za zasadne nie wprowadzenie ograniczeń w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego. Realizowana na terenie funkcja musi być zgodna z przeznaczeniem w planie. Wprowadzenie zapisów w planie ograniczających możliwość składowania odpadów.

			pełną swobodę w tym zakresie (włącznie np. z budowę cmentarza lub organizacją składowiska odpadów i to zarówno o znaczeniu lokalnym jak i ponadlokalnym — Plan tego nie zakazuje). Obecne postanowienia planu są niekorzystne dla ochrony interesów Gminy, w szczególności z uwagi na potrzebę ochrony zdrowia i życia mieszkańców, warunków ich życia oraz potrzebę ochrony terenów Gminy cennych przyrodniczo i krajobrazowo. 12. Zmiana postanowień § 5 ust 1 planu w taki sposób by sprecyzować jakie przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z katalogu określonego przepisami prawa) są dopuszczone i dla jakich konkretnie obszarów (np. stacji benzynowej). Obecna treść planu jest nieskonkretyzowana i na każdym terenie dopuszcza ww. przedsięwzięcia, tym samym pozostawia inwestorom pełną swobodę w tym zakresie, a przez to ustalone planem warunki są niekorzystne dla ochrony interesów Gminy, w szczególności z uwagi na potrzebę ochrony zdrowia i życia mieszkańców, warunków ich życia oraz potrzebę ochrony terenów Gminy cennych przyrodniczo i krajobrazowo. 13. Zmiana treści planu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i informatycznej poprzez wprowadzenie lub zastosowanie definicji legalnych takich pojęć jak „węzeł telekomunikacyjny" czy „szafka kablowa z dostępem z dróg publicznych" oraz określenie maksymalnej wysokość wolnostojących obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i informatycznej na poziomie 15 m, liczoną od istniejącego poziomu gruntu do najwyższego punktu takich obiektów wraz z posadowionymi na nich urządzeniami i innymi elementami z nimi związanymi.			12. X 13. X	- -	12. Ograniczenie katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
5.	15.02.2021 r.	S. W.*	Propozycja na bazie doświadczenia z podobnego terenu ogólnodostępnej strefy rekreacji w Borzęcinie Dużym zwiększenia w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZP możliwości parkowania. W okresie letnim w rejonie ogólnodostępnej strefy rekreacji w Borzęcinie Dużym panuje wzmożony ruch i dobrze by było umożliwić na tego typu terenie w przyszłości sytuowanie miejsc parkingowych np. w postaci miejsc parkingowych na ekokratach. § 20. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) lokalizację zieleni urządzonej I naturalnej; 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury; 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych; 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych; 5) zakaz lokalizacji budynków; 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni dziatki budowlanej —70%;	1. ZP ustalenia planu	1. ZP ustalenia planu	-	X	Planowany sposób zagospodarowania terenu 1. ZP nie uwzględnia możliwości lokalizacji stanowisk postojowych.

			Zwiększenie, o ile jest to możliwe powierzchni biologicznie czynnej na rzecz lokalizacji stanowisk postojowych. 7) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD i terenu drogi wewnętrznej 1.2KDW. 8) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych. Proponujemy wykreślić punkt „c" z uwagi na całkowite wykluczenie w przyszłości lokalizacji miejsc postojowych. Szerokość — dla terenu 1.2KDW — zmienna od 11 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu która włącza również ciek wodny nie wykluczałaby w przyszłości zabudowanie i sytuowanie miejsc postojowych wzdłuż jezdni. § 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy I budowy systemów komunikacji ustala się: 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1KDW, 1.2KDW, 3.KDW: a) szerokość w liniach rozgraniczających: — dla terenu 1.1KDW zmienna od 5 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, — dla terenu 1.2KDW zmienna od 11 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,— dla terenu 3.KDW — od 6 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, ~~c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.~~					
6.	15.02.2021 r.	M. W.*	Propozycja na bazie doświadczenia z podobnego terenu ogólnodostępnej strefy rekreacji w Borzęcinie Dużym zwiększenia w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZP możliwości parkowania. W okresie letnim w rejonie ogólnodostępnej strefy rekreacji w Borzęcinie Dużym panuje wzmożony ruch i dobrze by było umożliwić na tego typu terenie w przyszłości sytuowanie miejsc parkingowych np. w postaci miejsc parkingowych na ekokratach. § 20. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) lokalizację zieleni urządzonej I naturalnej; 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury; 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych; 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych; 5) zakaz lokalizacji budynków; 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni dziatki budowlanej —70%; Zwiększenie, o ile jest to możliwe powierzchni biologicznie czynnej na rzecz lokalizacji stanowisk postojowych. 7) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy	cały obszar planu	cały obszar planu	-	X	Planowany sposób zagospodarowania terenu 1. ZP nie uwzględnia możliwości lokalizacji stanowisk postojowych.

			dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD i terenu drogi wewnętrznej 1.2KDW. <u>Wprowadzenie zapisu.</u> <u>8) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.</u> <u>Proponujemy wykreślić punkt „c" z uwagi na całkowite wykluczenie w przyszłości lokalizacji miejsc postojowych.</u> Szerokość — dla terenu 1.2KDW — zmienna od 11 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu która włącza również ciek wodny nie wykluczałaby w przyszłości zabudowanie i sytuowanie miejsc postojowych wzdłuż jezdni. § 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy I budowy systemów komunikacji ustala się: 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1KDW, 1.2KDW, 3.KDW: a) szerokość w liniach rozgraniczających: — dla terenu 1.1KDW zmienna od 5 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, — dla terenu 1.2KDW zmienna od 11 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,— dla terenu 3.KDW — od 6 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu. <u>Wykreślenie zapisu:</u> c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych. Brak uwag dla terenu 1MN/U.					
7.	15.02.2021 r.	P. L.*	Zaniechanie naruszania zasad planowania przestrzennego i ładu przestrzennego - w zakresie obszaru 4 i 12 dla oznaczenia 1.MN/U, obszaru 7 (poza 2.R), obszaru 9, obszaru 10 (północna część), obszaru 13. Decyzje podejmowane w tym zakresie powinny uwzględniać zasady wynikające z ustaw i rozporządzeń, a także zasady równoważenia interesów wszystkich zainteresowanych podejmowanymi w projekcie dokumentu rozstrzygnięciami, minimalizowania konfliktów przestrzennych. Natomiast realizowane jest projektowanie fragmentaryczne, w oderwaniu od otoczenia, wprowadzany jest chaos planistyczny i maksymalizacja konfliktów przestrzennych poprzez realizację sprzecznych ze studium oznaczeń terenu w planie, sprzeczne ze studium oznaczanie obszarów mimo wymagań rozporządzeń, sprzeczna ze studium kolorystyka mimo wymagań rozporządzeń, trudności w ocenie granic dotychczas obowiązujących planów w okolicy ze względu na rozdrobnienie obszarowe i przenikanie się granic różnych uchwal podejmowanych w różnym czasie związanych z zagospodarowaniem. Wnoszę zarzut nieprzeprowadzenia dyskusji publicznej umożliwiającej pełny i świadomy udział społeczeństwa (dla wszystkich obszarów).			X w części	X w części	Forma i zakres projektu planu przygotowany został w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami. Dyskusja publiczna przeprowadzona została z uwzględnieniem wszelkich wymogów wynikających z obowiązujących obostrzeń oraz ograniczeń sanitarnych wynikających z przepisów prawa na czas epidemii COVID-19. Prognoza oddziaływania na środowisko uzyskała stosowne opinie na etapie trwającej procedury wynikające z obowiązujących przepisów. Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie strefy funkcjonalnej MN1 i MN2 ustala się m.in. przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice

			Brak obwieszczeń na tablicach informacyjnych zlokalizowanych na różnych obszarach w gminie, stosowanie na obwieszczeniach nazewnictwa nie wskazującego na obszar planowania - przy braku załączonej mapy w praktyce uniemożliwiają rozpoznanie sprawy przez zainteresowanych, Zważywszy na brak możliwości wejścia do budynku gminy w okresie "covidowym", chaos w informacyjny na biuletynie informacji publicznej - można wysnuć przypuszczenie, ze nie poinformowano społeczeństwa we właściwy sposób o przystąpieniu do zmiany planu, uniemożliwiając w praktyce uczestnictwo społeczeństwa w planowaniu. Stosowane rozwiązania jak np. wyłącznie obowiązujące dodatkowe zapisy elektroniczne na zmienioną formę dyskusji publicznej przez narzędzie informatyczne ZOOM, w szczególności wyłączają z dyskusji osoby starsze i osoby nieposiadające łącza internetowego i osoby nie posiadające adresu email. Zarzut błędnych granic opracowania (dla wszystkich obszarów). Fatalny sposób oznaczania granic poprzez wielokrotnie modyfikowanie w sprzeczny sposób uchwal intencyjnych prowadzi do podniesienia nieczytelności granic opracowania. Uchwala XIV/136/2019 nakazuje w § 1.1 "w zakresie dalszego procedowania należy wykonać łącznie jako jeden plan miejscowy", natomiast ustęp 2 dopuszcza sporządzenie (jedynie jednego) planu w 3 częściach odrębnymi uchwałami dla obszaru I obszaru II oraz obszaru III. Projekt planu przedstawia dziewięć a nie 3 obszary i w związku z tym jest nieczytelny dla osób nie będących zawodowymi prawnikami czy deweloperami. Zważywszy na praktyczny brak publikacji na tablicach ogłoszeń czy w lokalnej prasie graficznego przedstawienia granic opracowania, można wysnuć przypuszczenie że to działania celowe mające zniechęcić społeczeństwo do udziału w procesach planowania. Zarzut błędnej prognozy oddziaływania (dla wszystkich obszarów) Ze względu na zapisy uchwały XIV/136/2019 w § 1.1 zasadnym jest sporządzenie wspólnej prognozy oddziaływania dla całego planu miejscowego. Rozdrabnianie prognozy na małe elementy, etapowanie, zaniechanie określenia oddziaływań skumulowanych dla całego planu - jest działaniem niewłaściwym dla prognozy gdyż w praktyce pozbawia możliwości kompleksowej oceny skutków wprowadzania planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice. Zarzut naruszania studium - z zakresie obszaru 4 i 12 dla oznaczenia 1.MN/U, obszaru 7 (poza .2R), obszaru 9, obszaru 10 (północna część), obszaru 13					nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarach tym dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. Projekt planu nie dopuszcza realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Korekta wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego. W zapisach uchwały zawarty został zapis o dopuszczeniu na działce budowlanej usytuowania więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych planu. Ujednolicenie parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

			W efekcie planowania, na jednolitym terenie zabudowy jednorodzinnej MN (konkretnie MN1 i MN2) wyznaczonej w studium, projekt planu wprowadza punktowo niezgodnie ze studium obszary kolidujące - usługi (MN/U i U) dopuszczające nawet obiekty handlowe aż do 2000m^2 oraz usługi potencjalnie mogące oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem dużo wyższej intensywności zabudowy niż bezpośrednia okolica o tym samym przeznaczeniu w studium, z normą natężenia hałasu znacznie wykraczającą poza dopuszczalne normy dla przyległej zabudowy mieszkaniowej. Na etapie uchwalania studium ustaliliśmy zabudowę usługową "lokalnych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej" dla obszarów MN1 MN2 i MN3. Niewłaściwe jest wprowadzanie funkcji wyłącznie usługowej jako wiodącej, na obszarach studium innych niż U, MU. dodatkowo, Dla całości planu wnioskuję o maksymalną intensywność 1,0 Dla całości planu wnioskuję o jeden budynek na jednej działce - w szczególności dla celów mieszkaniowych Dla całości planu wnioskuję o jednoznaczne wykluczenie zabudowy mieszkaniowej innej niż jednorodzinna Dla całości planu dopuszczającego zabudowę mieszkaniową wnioskuję o ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na 70% w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej a więc wiodącej mieszkaniowej - co jest zgodnie ze studium Wnioskuję a usunięcie sprzeczności w ustaleniach minimalnej powierzchni działek budowlanych (paragraf 9 koliduje z następnymi).					

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.).

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

WÓJT
Sławomir Sumka

.....