



WÓJT GMINY STARE BABICE

ZARZĄDZENIE NR 226/2021
Wójta Gminy Stare Babice
z dnia 4 listopada 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późn. zm.), art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), 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 2021 r., poz. 247 z późn. zm.) oraz § 12 pkt 17 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587), zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Rozpatruje się uwagi wniesione do 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, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 września 2021 r. do 30 września 2021 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 dla 9 obszarów usługowych położonych we wsiach: Stare Babice, Babice Nowe, Koczargi Nowe, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, w Gminie Stare Babice.

§ 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
[Podpis]
Sławomir Samka

**WYKAZ UWAG ZŁOŻONYCH DO WYŁOŻONEGO 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**

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 4.11.2021 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	14.10.2021 r.	A.J.W.* L.P.SZ.*	Sprzeciw wobec planowanych zmian w stosunku do terenu bezpośrednio sąsiadującego z naszymi nieruchomościami położonymi przy ul. Wypoczynkowej 16 i 20 w Starych Babicach, zmierzających w kierunku transformacji tego obszaru w strefę handlowo-usługową. Odwołując się do współodpowiedzialności długoterminowej za podejmowane decyzje, należy zwrócić uwagę, że 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. Pytanie czy zasadnym jest tu lokowanie chaosu usługowego z zakorkowanym dojazdem, kompletnie nie współgrającego z cichą zieloną okolicą, szkołą, sceną letnią i parkiem, pozostaje rzecz jasna retorycznym. Dlatego ponownie odwołujemy się do zdrowego rozsądku Pana Wójta i wnioskujemy o zdefiniowanie przeznaczenia przedmiotowego terenu w kierunku wyłączenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub w kierunku jej wyraźnego uprzywilejowania. Oczywistym jest, że procedowana zmiana przeznaczenia przedmiotowego terenu w kierunku dopuszczenia wyłącznie zabudowy usługowej o bliżej nie zdefiniowanym kształcie, godzi bezpośrednio w jakość życia naszych rodzin, jak również generuje dla nas bezpośrednie straty finansowe wynikające ze znacznej utraty wartości nieruchomości stanowiących naszą własność prywatną. Działania takie są niezgodne z 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 przyznaných kompetencji nie powinny ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności” (wyrok WSA w Warszawie z dnia 23 maja 2011 r., III SA/Wa2482/10). Nieruchomości, których jesteśmy właścicielami, zostały zakupione po szczegółowym 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	obręb Stare Babice, obszar Nr 4 i Nr 12 Teren oznaczony 1.MN/U	1.MN1/U2	-	X	Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz przyjętymi w gminie wielkościami wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

		będzie nieuciążliwe, gdyż przyjmie formułę zabudowy jednorodzinnej. W Urzędzie Gminy poinstruowani zostaliśmy, że Studium nie przewiduje konieczności wprowadzenia zmian w obowiązującym MPZP, co pozwalało sądzić, iż istniejący MPZP stanowi stabilną gwarancję dobrego sąsiedztwa. Dokonałiśmy 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 nasze nieruchomości zarówno w kontekście jakości życia, jak również wymiernego obniżenia ich wartości rynkowych, co będzie w szczególności konsekwencją następujących czynników obiektywnych: - wprowadzenie istotnej uciążliwości związanej z wzmożonym ruchem ulicznym obsługującym sąsiadujące obiekty usługowe, - 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, - sąsiedztwa usługowego, stanowiącego czynnik realnego zniechęcenia potencjalnych nabywców naszych nieruchomości w przyszłości. Spadek wartości naszych nieruchomości na dzień sporządzenia niniejszego odwołania, oszacowany został na poziomie 15% wartości tj. sumarycznie około 600 000 zł. Wnioskujemy tym samym o uwzględnienie tej kwoty w skutkach finansowych uchwalenia zmian planu i związanego w tym faktem naszym roszczeniem na drodze prawnej. Reasumując, w ramach terenu oznaczonego w procedowanej dokumentacji zamieniającej MPZP jako 1.MN/U, wnioskujemy o: - powrót do maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie 1,0, tak jak uzgodnione zostało to na etapie drugiego wyłożenia dokumentacji oraz zgodnie z ustaleniami Studium dla terenów o identycznym przeznaczeniu w bezpośrednim sąsiedztwie naszej nieruchomości, - ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%, - usunięcie zapisu o minimalnej powierzchni działki 600m², - czytelne wykluczenie zabudowy wielorodzinnej, - ustalenie limitu powierzchni o wartości 100² na pojedynczy obiekt usługowy lub handlowy.					
--	--	--	--	--	--	--	--

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art.1 ust.2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

WÓJT

Sławomir Sumka

 (podpis Wójta)