



WÓJT GMINY STARE BABICE

znak sprawy: *GG.1641.186.2021*

Stare Babice, dnia 31 grudnia 2021 r.

Pani

Szanowna Pani

W odpowiedzi na Wniosek o udostępnienie informacji publicznej pragnę poinformować, iż przedstawione informacje w dniu 20 grudnia 2021 r. stanowią koncepcję/wytyczne do zmian w projekcie planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Blizne Łaszczyńskiego. Zmiany te, na tym etapie zostały sprecyzowane wyłącznie w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w taki sposób, jaki został przedstawiony podczas wspólnego posiedzenia Komisji Rady Gminy Stare Babice w dniu 20 grudnia 2021 r. Urząd Gminy Stare Babice nie dysponuje gotowym projektem planu miejscowego z naniesionymi zmianami.

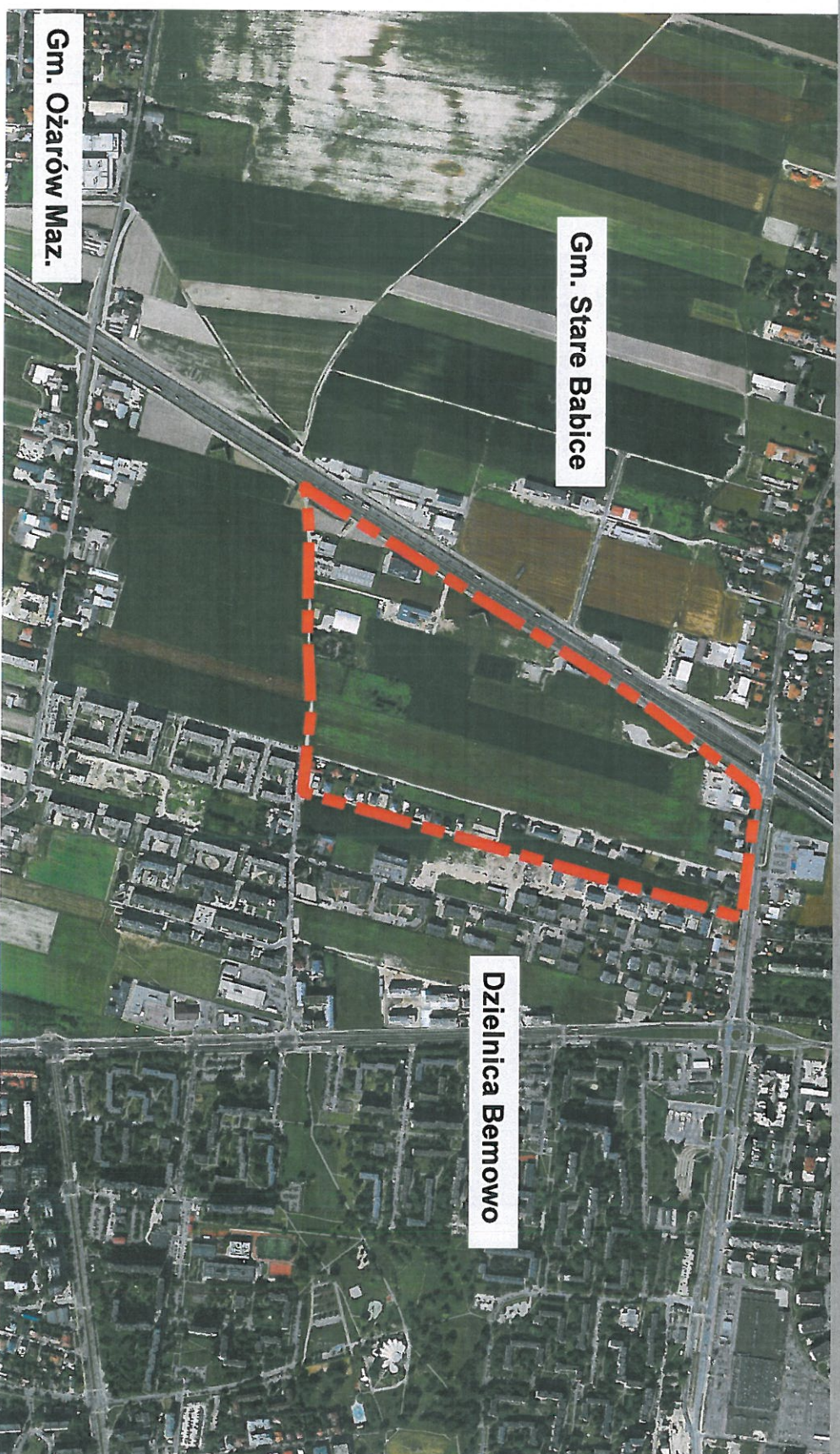
Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy projekt zostanie przygotowany, Wójt Gminy Stare Babice ogłosi wyłożenie planu do publicznego wglądu oraz wszystkie terminy z nim związane.

W załączeniu znajdują się plik z prezentacją przedstawioną podczas wspólnego posiedzenia Komisji Rady Gminy z dnia 20 grudnia 2021 r.

2 pismem
[Signature]
.....
Wójt Gminy Stare Babice
Sławomir Sumka

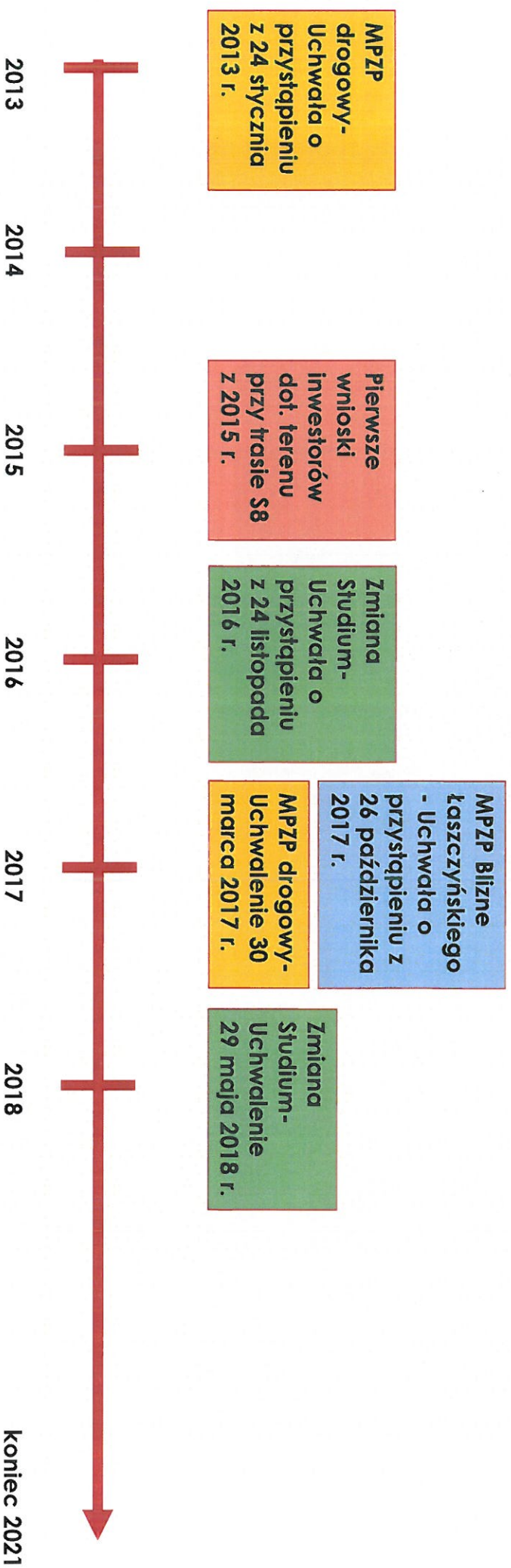


Stan prac nad planem miejscowym części wsi Blizne Łaszczyńskiego





Zmiany dokumentów planistycznych dla omawianego terenu





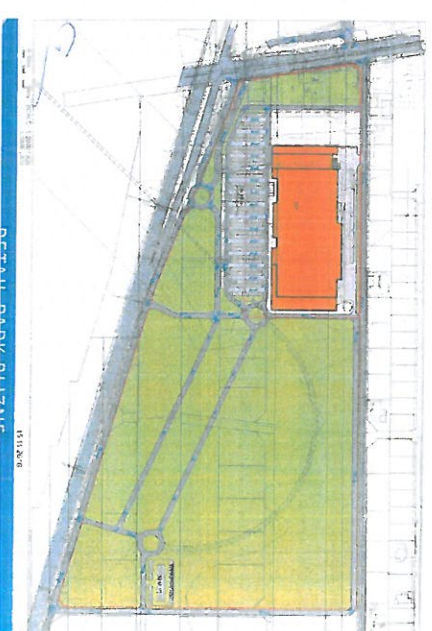
Wnioski inwestora dot. zmian planistycznych

IX.2015 r. – zapowiedź złożenia wniosku do zm. studium dot. wprowadzenia terenu pod centrum usługowe i częściowo pod zabudowę wielorodzinną;

XI.2015 r. – deklaracja przebudowy skrzyżowania ul. Gościńskiej i ul. Warszawskiej (o możliwość lewoskrętu), przebudowy ul. Gościńskiej i urządzenia na terenie inwestycji placu zabaw oraz siłowni plenerowej;

IV.2016 r. – wniosek dot. rozpoczęcia procedury zmiany studium - wniosek o wytyczenie terenu lokalizacji obiektów handlowych o pow. powyżej 2000 mkw; wniosek dot. przyspieszenia prac planistycznych nad ówczśnie zmiennym planem miejscowym (MPZP drogowy) – inwestorzy reprezentowani przez wnioskodawcę opracowują koncepcję realizacji wielofunkcyjnego obiektu handlowo- usługowego;

XI.2016 r. – wniosek o podjęcie negocjacji w celu podpisania umowy dot. przebudowy układu drogowego, deklaracja budowy tunelu/kładki na teren inwestycji z ul. Warszawskiej od strony Warszawy, przebudowy ul. Gościńskiej, przebudowy drogi serwisowej wzdłuż S8 poprzez jej poszerzenie, budowę chodników i ścieżki rowerowej, budowa dróg zbiorczych łączących drogę serwisową z ul. Gościńską („przynajmniej jedna z nich planowana jest dokładnie w śladzie dróg lokalnych ujętych w obowiązującym planie miejscowym”);





Wnioski inwestora dot. zmian planistycznych

XI.2016 r. – uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium, z uzasadnienia wynika, że celem zmiany jest wprowadzenie terenu lokalizacji obiektów handlowych o pow. powyżej 2000 mkw;

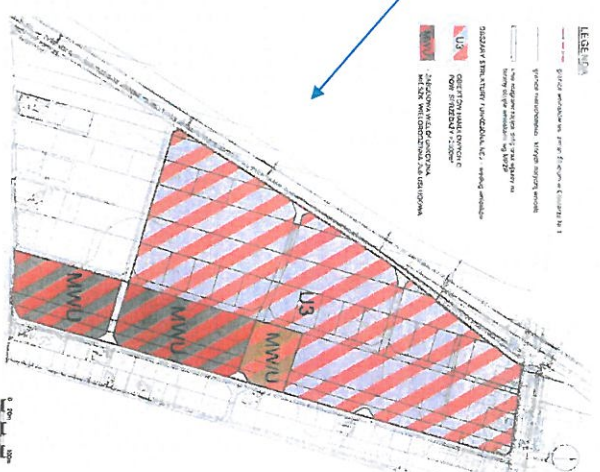
XII.2016 r. – w odpowiedzi na wniosek inwestora Gmina wyraziła chęć zawarcia porozumienia jeszcze przed rozpoczęciem procedury sporządzenia MPZP;

I.2017 r. – wniosek o wyznaczenie terenu U3 o parametrach: max. wysokość 14 m, PBC 20%; wniosek o wyznaczenie terenu MWU o parametrach: max. wysokość 20 m, PBC 20%;

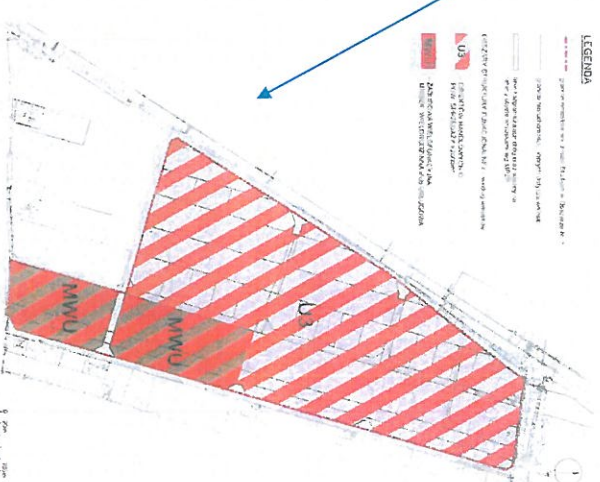
VI.2017 r. – wniosek o powiększenie terenu MWU/;

I.2018 r. – uwaga do projektu studium; wniosek o zwiększenie wysokości zabudowy na MWU do 24 m, PBC 10%, o ustalenie dominanty 27 m; wniosek o zwiększenie wysokości na U3 do 16 m lub 4 kondygnacji, PBC 10%;

IV.2018 r. – uwaga do projektu studium; wniosek o zwiększenie wysokości zabudowy na MWU do 26 m, PBC 25%, o ustalenie dominanty 29 m; wniosek o zwiększenie wysokości na U3 do 16 m lub 4 kondygnacji, PBC 10%, o ustalenie dominanty 29m;



Zatwierdzenie zmiany - wniosek do Odszysku Nr 1



Zatwierdzenie zmiany - wniosek do Odszysku Nr 1

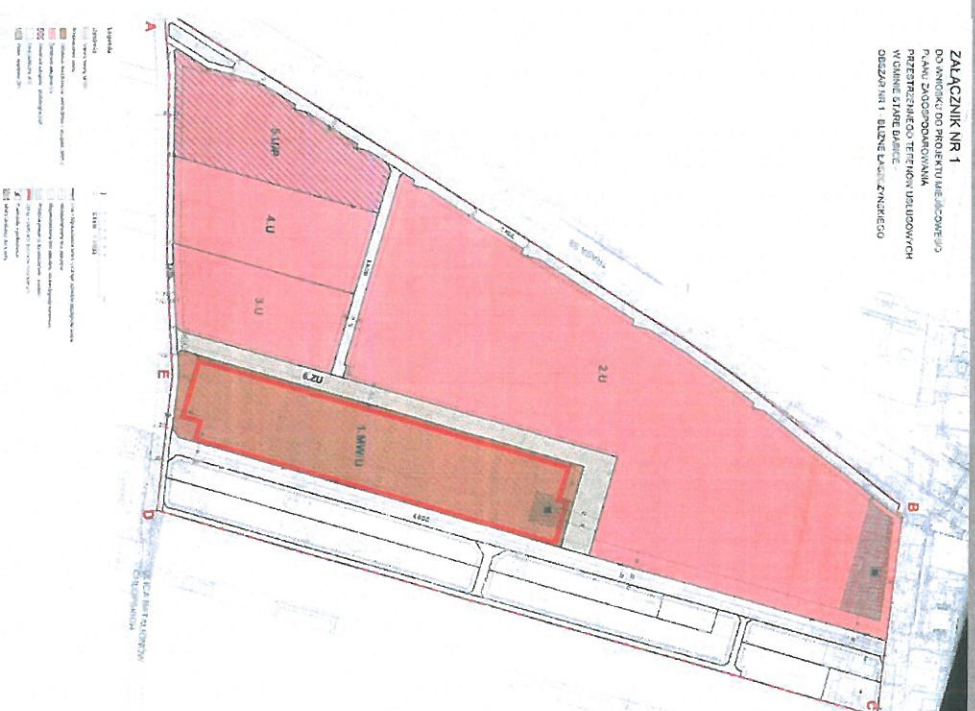


Wnioski inwestora dot. zmian planistycznych

X.2017 r. – przystąpienie do sporządzenia MPZP dla części wsi Blizne Łaszczynskiego;

VII.2018 r. – wniosek Inwestora do planu miejscowego

- MW/U:** PBC 25%, pow. zabudowy 65%, wys. 26 m - 29 m, intensywność zabudowy 3,2
- 2.U:** PBC 10%, pow. zabudowy 60%, wys. 16 m, intensywność zabudowy 2,0
- 3.U:** PBC 20%, pow. zabudowy 50%, wys. 12 m, intensywność zabudowy 2,0
- 4.U:** PBC 30%, pow. zabudowy 50%, wys. 14 m, intensywność zabudowy 2,0
- U/P:** PBC 30%, pow. zabudowy 50%, wys. 14 m, intensywność zabudowy 1,6
- 6.ZU:** PBC 50%, pow. zabudowy 20%, wys. 8 m, intensywność zabudowy 0,5





Symulacja dochodów i wydatków

Dane z prognozy skutków finansowych:

1. Grunty do wykupu przez Gminę: 13 100 mkw, koszt: 1 048 000 zł;
2. Prognozowany koszt urządzenia dróg: 12 690 400 zł;
3. Prognozowany koszt budowy sieci wodociągowej: 1 254 000 zł;
4. Prognozowany koszt budowy sieci kanalizacyjnej: 4 985 500 zł;
5. Prognozowany koszt budowy sieci kanalizacji deszczowej: 3 539 000 zł;
6. Prognozowany wpływ z opłaty planistycznej z terenów MW/U: 300 000 zł;
7. Prognozowany wpływ z opłaty planistycznej z terenów U/UC: 250 000 zł;
8. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości: max 201 144 zł – od powierzchni mieszkaniowych;
9. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości: max 4 941 300 zł – od powierzchni usługowych;

Dane pochodzą z prognozy skutków finansowych opracowanej przez Wykonawcę projektu planu miejscowego. Materiały źródłowe pochodzą częściowo z Urzędu Gminy Stare Babice, a częściowo zostały zebrane przez Wykonawcę. Wyliczenia dotyczą całego planu – również istniejących już obiektów.

* Kwoty wpływu z podatków zostały wyliczone w oparciu o nieobowiązujące już stawki podatkowe;



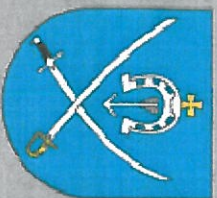
Symulacja dochodów i wydatków

Dane wyliczone w UG na podstawie informacji o inwestycji:

1. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości (rejon 4): 40 000 zł;
2. Prognozowane wpływy z inwestycji usługowej (rejon 1,2,3,5): 1 750 881 zł;
3. Inwestor deklaruje wpływy z CIT i PIT na poziomie 12,5 mln zł – dane te nie zostały oszacowane przez UGSB z uwagi na wysoką niepewność;
4. Dopełniono do odbioru ścieków: od 1 703 520 zł (4000 osób) do 3 190 800 zł (5000 osób);
5. Dopełniono do odbioru odpadów: od 849 120 zł (4000 osób) do 1 061 400 zł (5000 osób);
6. Średni roczny koszt utrzymania taboru autobusów szkolnych: 500-800 tys. zł;
7. Koszt budowy dodatkowej placówki oświatowej: ok 40 mln zł *;
8. Koszt corocznego utrzymania placówek oświatowych (po odliczeniu subwencji):
 - 4 078 000 zł dla szkoły,
 - 1 233 800 zł dla przedszkola;
9. Coroczne utrzymanie infrastruktury: 50-100 tys. zł

* przyjmując, że 10% mieszkańców będą stanowili dzieci w wieku szkolnym, Gmina będzie musiała zapewnić edukację dla grupy 400-500 dzieci (może być więcej), co jest jednoznaczne z koniecznością dużej rozbudowy którejś z istniejących placówek edukacyjnych lub koniecznością budowy nowego obiektu.

* NA PODSTAWIE DANYCH Z POŁOWY 2020 ROKU



Symulacja dochodów i wydatków

Dane wyliczone w UG na podstawie informacji o inwestycji:

Budowa dróg na obszarze i wokół obszaru planu (wg deklaracji Inwestora): 14 280 000 zł;

odcinek	długość	koszt
ul. Gościenna	0,9 km	2,52 mln zł
ul. Św. Mikołaja	0,4 km	1,12 mln zł
łąącznik Gościenna - serwisówka	0,2 km	0,56 mln zł
serwisówki (obydwie strony Trasy S8)	3,2 km	8,96 mln zł
łąącznik serwisówka – ul. Przejazd	0,4 km	1,12 mln zł
RAZEM		14,28 mln zł

*NA PODSTAWIE DANYCH Z POŁOWY 2020 ROKU



Symulacja dochodów i wydatków

Podsumowanie:

Wpływy coroczne do budżetu gminy w przypadku realizacji założeń MPZP i w związku z inwestycją firmy Dekada:

0,04 mln zł (zabudowa mieszkaniowa) – **1,8 mln zł** (po realizacji centrum handlowego) – podatek od nieruchomości

12,5 mln zł – PIT i CIT (wg deklaracji Inwestora)

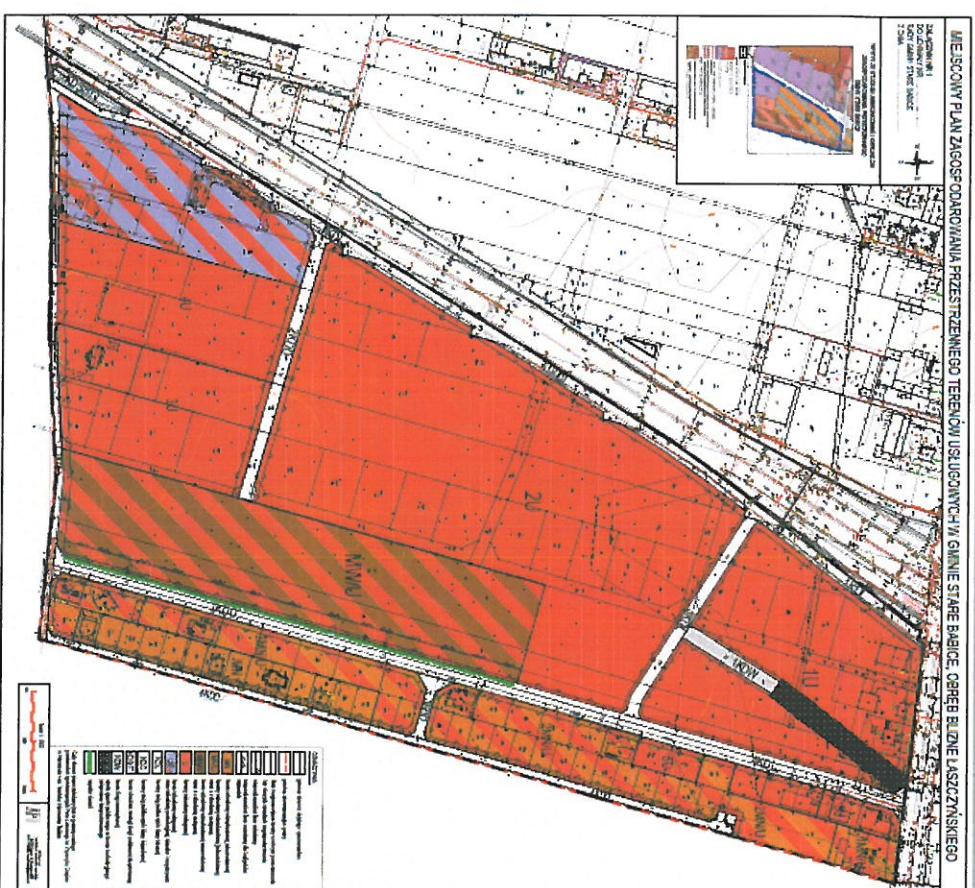
Wydatki coroczne z budżetu gminy w związku z utrzymaniem terenu inwestycji: **8,35 – 9,4 mln zł**.

Wydatki jednorazowe z budżetu gminy w związku z potrzebami inwestycyjnymi: **55,5 mln zł**.



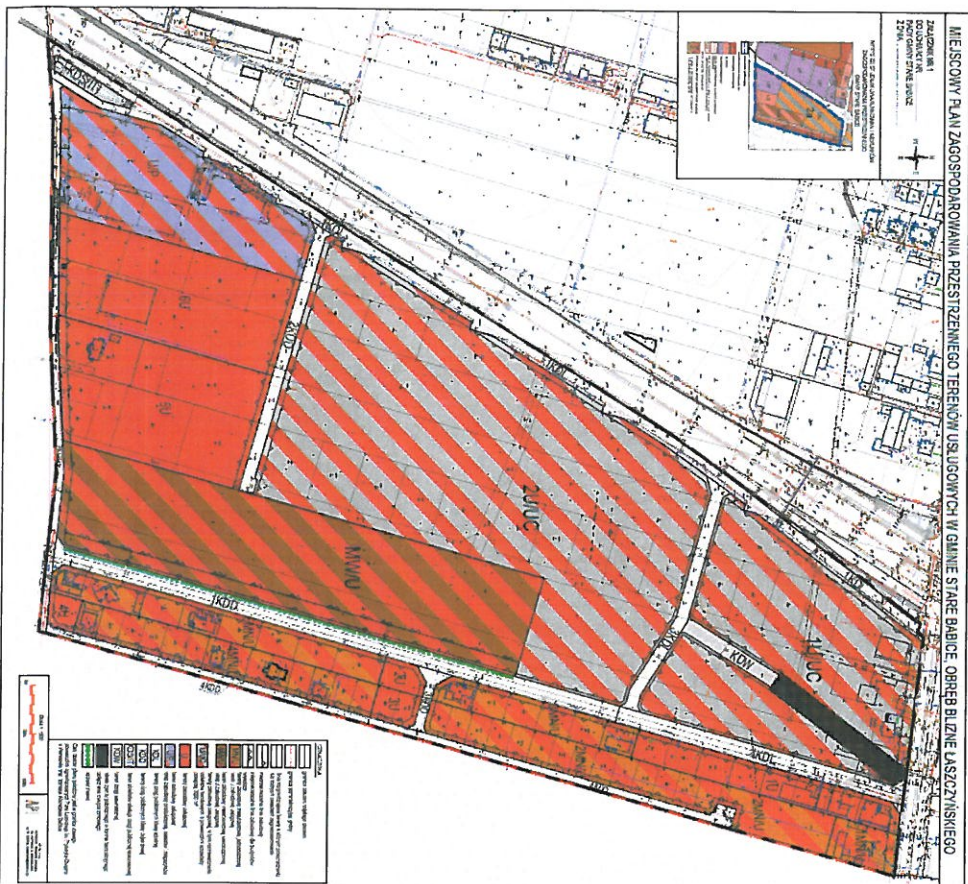
Stan procedury na koniec 2021 r.

1. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia MPZP – Uchwała Nr XXXV/358/17 RG Stare Babice z dn. 26 października 2017 r. (następnie Uchwała Nr XIV/136/2019 RG Stare Babice z dn. 28 listopada 2019 r. – etapowa realizacja uchwał),
2. Kilukrotnie ponawiane uzgodnienia i opinie MPZP z m. in. Gminną Komisją Architektoniczno- Urbanistyczną oraz Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich,
3. Dwa wyłożenia do publicznego wglądu w terminach: 12.10.2020 r. – 13.11.2020 r. (21.10.2020 r. – dyskusja publiczna) oraz 14.01.2021 r.- 08.02.2021 r. (28 stycznia 2021 r. – II dyskusja publiczna),
4. Zlecenie wykonania dodatkowych analiz z zakresu zaopatrzenia terenu w wodę oraz analizy SWOT,
5. Ponowne uzgodnienia i opinie MPZP z Gminną Komisją Architektoniczno- Urbanistyczną, Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich, Dzielnicą Bemowo m. St. Warszawy, GDDKiA;
6. Planowanie III wyłożenia do publicznego wglądu.





MPZP części wsi Blizne Łaszczyńskiego stan na marzec 2021 r.



Tereny 1U/UC, 2U/UC – kompleks handlowy

Obydwu typy terenów dopuszczają lokalizację: budynków usługowych, obiektów sprzedających wielkopowierzchniowej, obiektów o charakterze sportowo-rekreacyjnym, garaży wielopoziomowych, zbiorników retencyjnych.

1U/UC:

Max. powierzchnia zabudowy: 70%;

Wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-4,5;

Min. PBC: 10%;

Max. wysokość: 4 kondygnacje lub 16m *;

* 36m na 5% powierzchni terenu

2U/UC:

Max. powierzchnia zabudowy: 65%;

Wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-3,5;

Min. PBC: 20%;

Max. wysokość: 4 kondygnacje lub 16m *;

Kompleks handlowy zgodnie z MPZP będzie miał powierzchnię blisko 15 ha.



MPZP części wsi Blizne Łaszczynskiego stan na marzec 2021 r.



Teren MW/U – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne

Przeznaczenie terenu dopuszcza lokalizację: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usług (w tym usług publicznych) w pierwszej kondygnacji, obiektów o charakterze sportowo-rekreacyjnym, zbiorników retencyjnych.

MW/U:

Max. powierzchnia zabudowy: 60%;

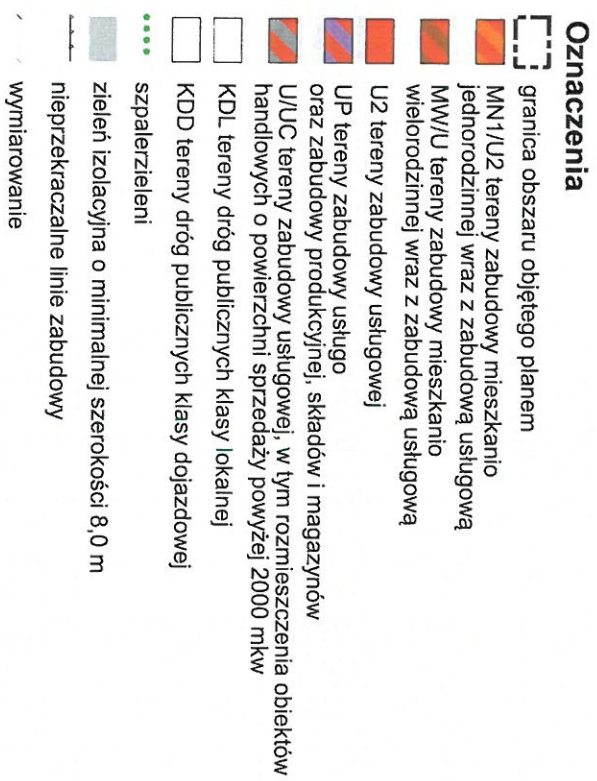
Wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-3,2;

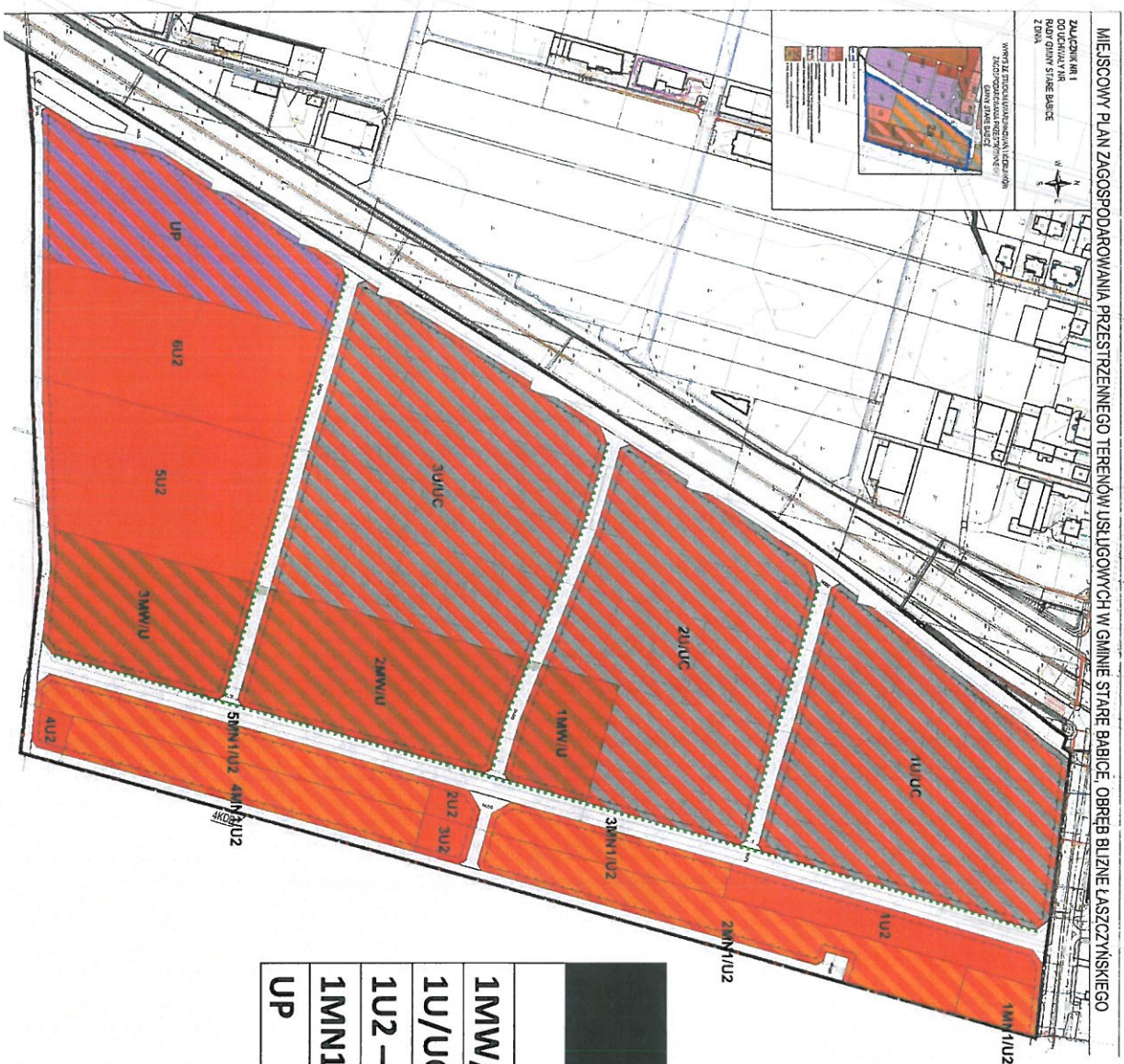
Min. PBC: 25%;

Max. wysokość: 14m w I linii, 21m w II linii dla budynków wysokich*;

* 22 m na 35% powierzchni terenu.

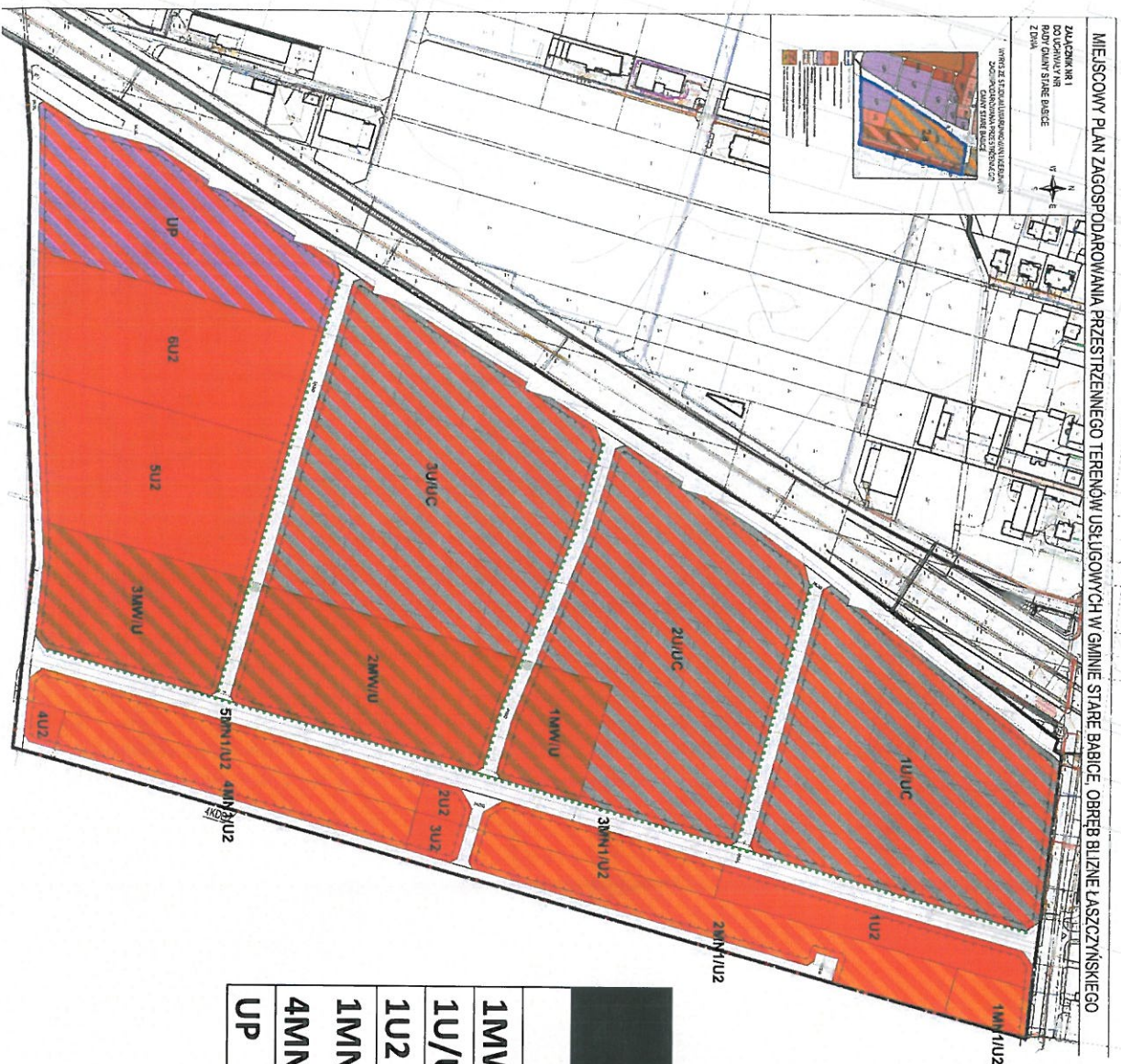
Kompleks mieszkalny zgodnie z MPZP będzie miał powierzchnię blisko 5 ha.





Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – max. intensywność

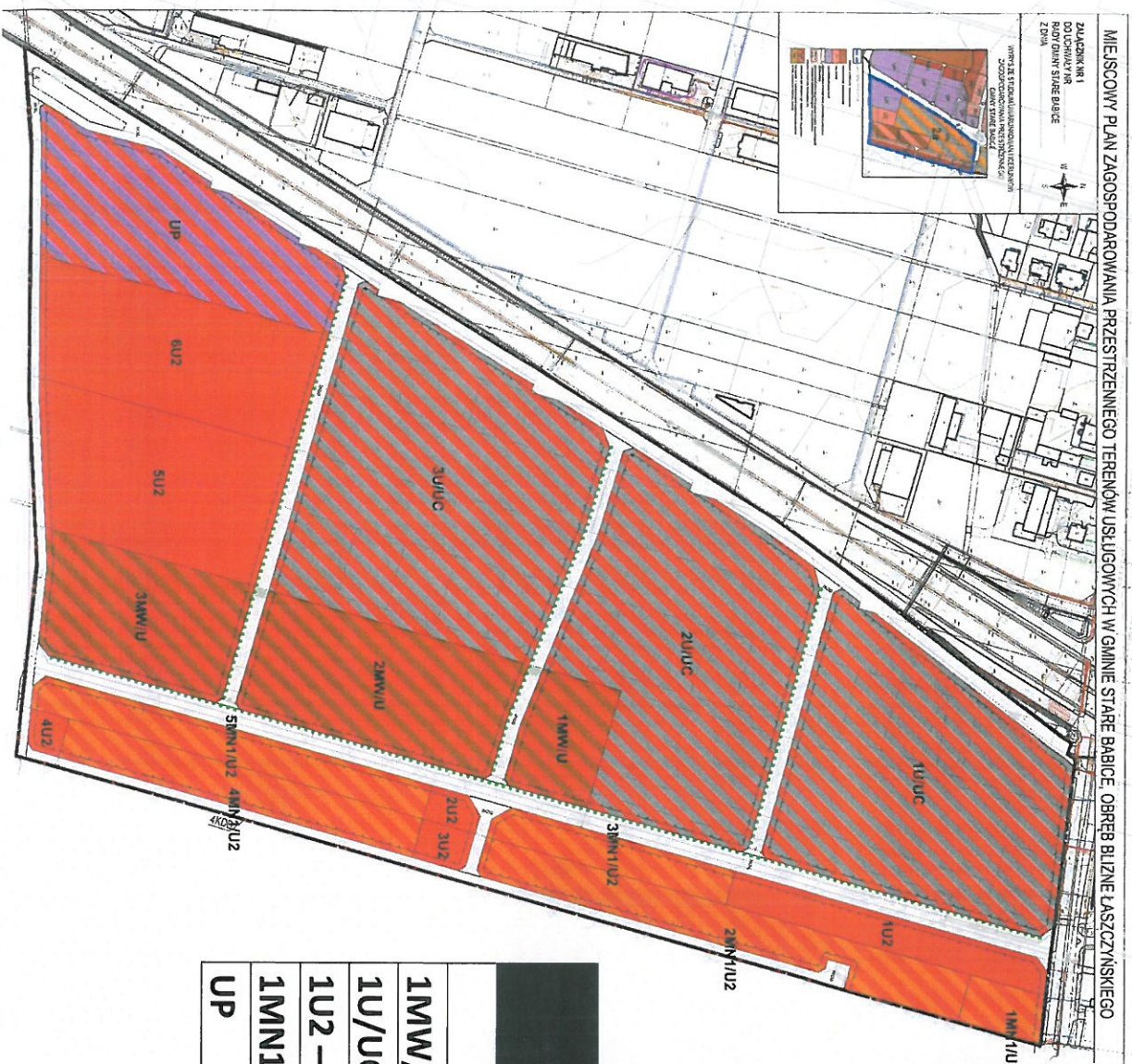
TEREN	WIELKOŚĆ WSKAŹNIKA INTENSYWNOŚCI	
	dotychczas	zmiana
1MW/U – 3MW/U	3,2	2,2
1U/UC – 3U/UC	4,5/3,5	1,6
1U2 – 6U2	2,4/2,75	1,6
1MN1/U2 – 4MN1/U2	1,6	1,2
UP	1,65	1,6



Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – max. wysokość

TEREN	WIELKOŚĆ WSKAŹNIKA MAX. WYSOKOŚCI	
	dotychczas	zmiana
1M/W/U – 3M/W/U	14 m/ 21 m	14 m
1U/UC – 3U/UC	16 m/ 36 m	12 m
1U2 – 6U2	12 m/ 14 m	12 m/ 14 m
1MN1/U2 –	12m	12 m
4MN1/U2		
UP	14 m	14 m

TEREN		WIELKOŚĆ WSKAŹNIKA MIN. PBC	
	dotychczas	zmiana	
1MW/U – 3MW/U	25%	35%	
1U/UC – 3U/UC	10% / 20%	30%	
1U2 – 6U2	20% / 40% / 30%	30%	
1MN1/U2 – 4MN1/U2	40% / 50%	40% / 50%	
UP	30%	30%	

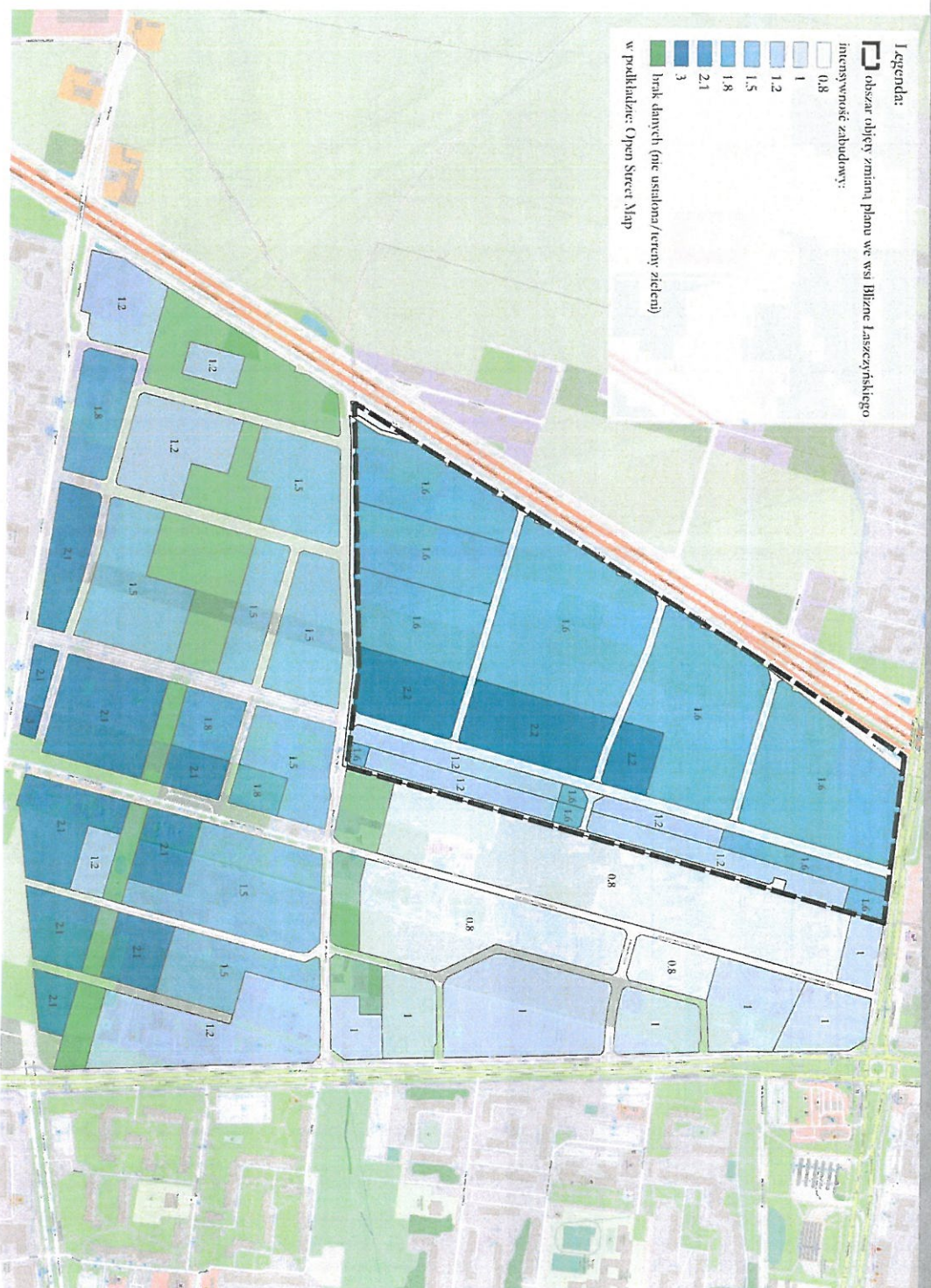


Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – max. powierzchnia zabudowy

TEREN	WIELKOŚĆ WSKAŹNIKA MAX. POWIERZCHNIA ZABUDOWY	zmiana
1MW/U – 3MW/U	60%	60%
1U/UC – 3U/UC	70% / 65%	55%
1U2 – 6U2	60%	55%
1MN1/U2 – 4MN1/U2	45%	45%
UP	55%	55%

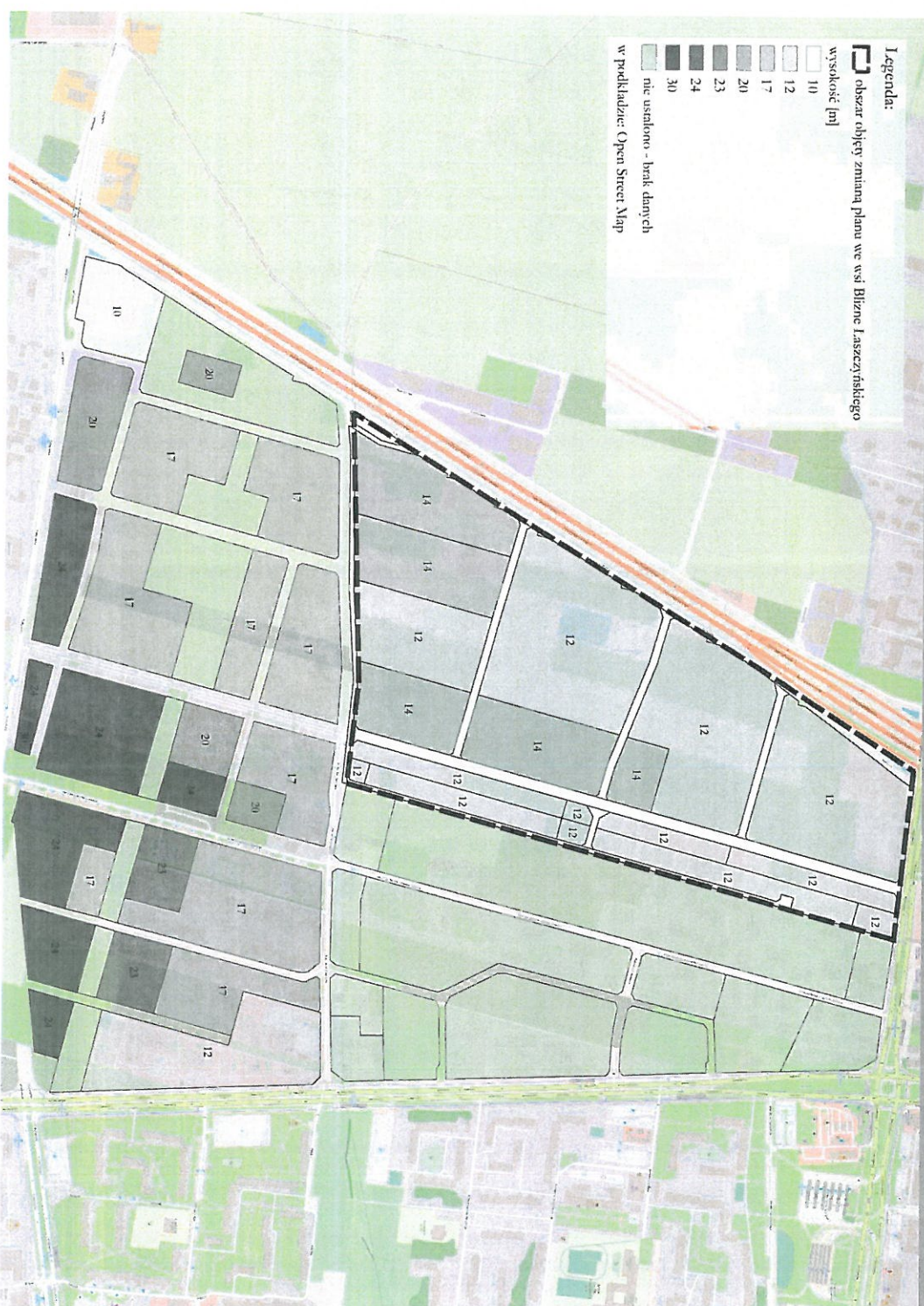


Analiza urbanistyczna obszaru planu wraz z marginesem najbliższego sąsiedztwa





Analiza urbanistyczna obszaru planu wraz z marginesem najbliższego sąsiedztwa



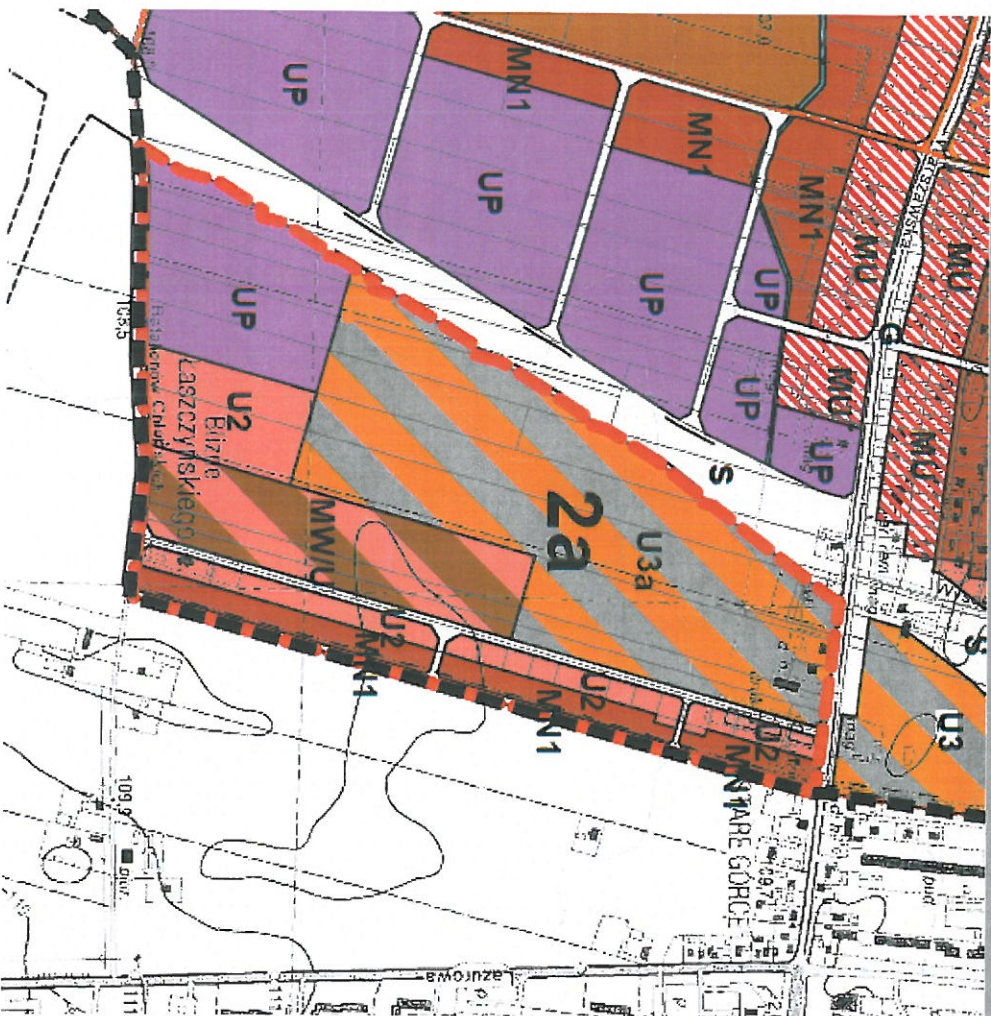


Analiza urbanistyczna obszaru planu wraz z marginesem najblizszego susedztwa





Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice



U3a – usługowe – z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²

Obszar usług i/lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

w przypadku realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² maksymalna wysokość zabudowy – 16 m

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 10%,

minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

W przypadku realizacji zabudowy usługowej - zakres dopuszczonych usług jak dla obszaru U2 z dopuszczeniem stacji paliw, usług z zakresu administracji, turystyki i rekreacji oraz

pozwyki: maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje lub max. 16 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 10%,

minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności,

zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej

Dopuszczenie realizacji obiektów architektonicznych o maksymalnej wysokości 36 m.

Dopuszczenie realizacji obiektów architektonicznych na maksymalnie 5% określonej w planie miejscowym powierzchni zabudowy.

W granicach obszaru objętego zmianą 2a zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej od wyznaczonych w Studium obszarów o innej funkcji kolidującej – jego szerokość i lokalizacja do ustalenia na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

MWU – zabudowa wielofunkcyjna mieszkaniowo-usługowa

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa

usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa finansów, lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych i/lub wolnostojące oraz wszelka działalność gospodarcza nieuciążliwa, której oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Maksymalna wysokość zabudowy – 26 m.

Dopuszczenie realizacji obiektów architektonicznych o maksymalnej wysokości 29 m.

Dopuszczenie realizacji obiektów architektonicznych na maksymalnie 35% określonej w planie miejscowym powierzchni zabudowy.

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 25%

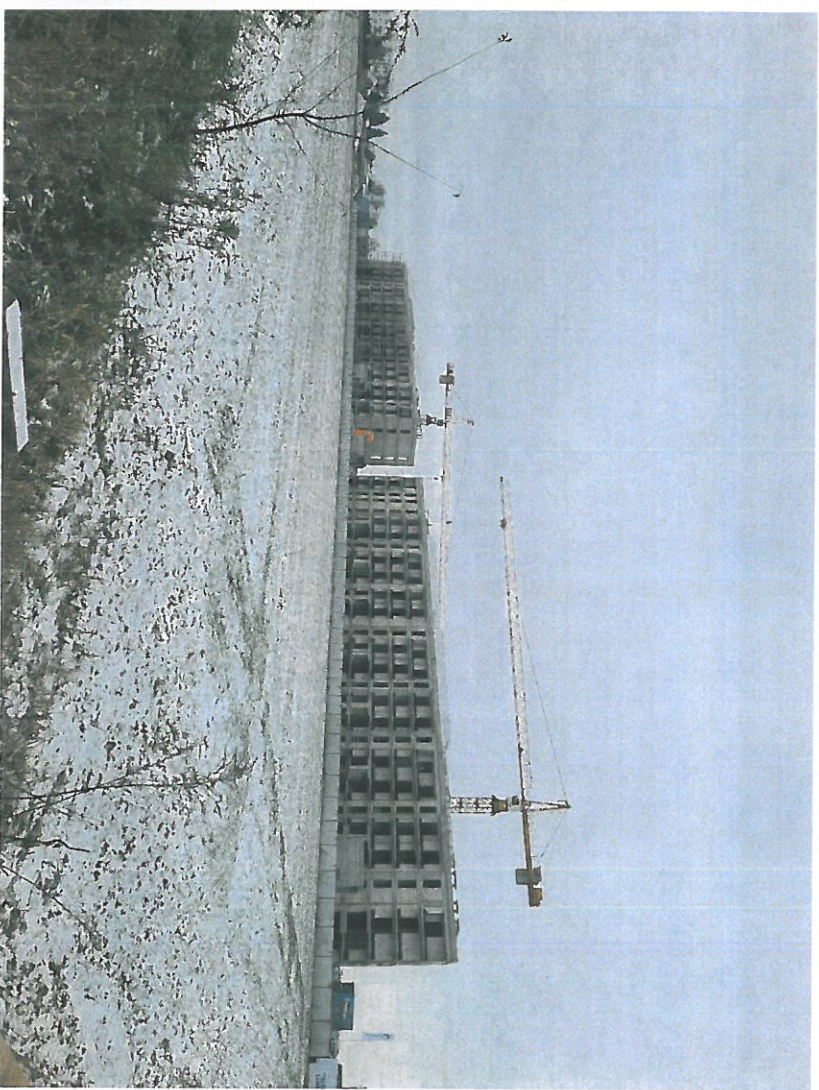
minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki – 2000 m²

przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej

Zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej od wyznaczonych w Studium obszarów o innej funkcji kolidującej z zabudową mieszkaniową – jego szerokość i lokalizacja do ustalenia na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Najbliższe otoczenie omawianego obszaru



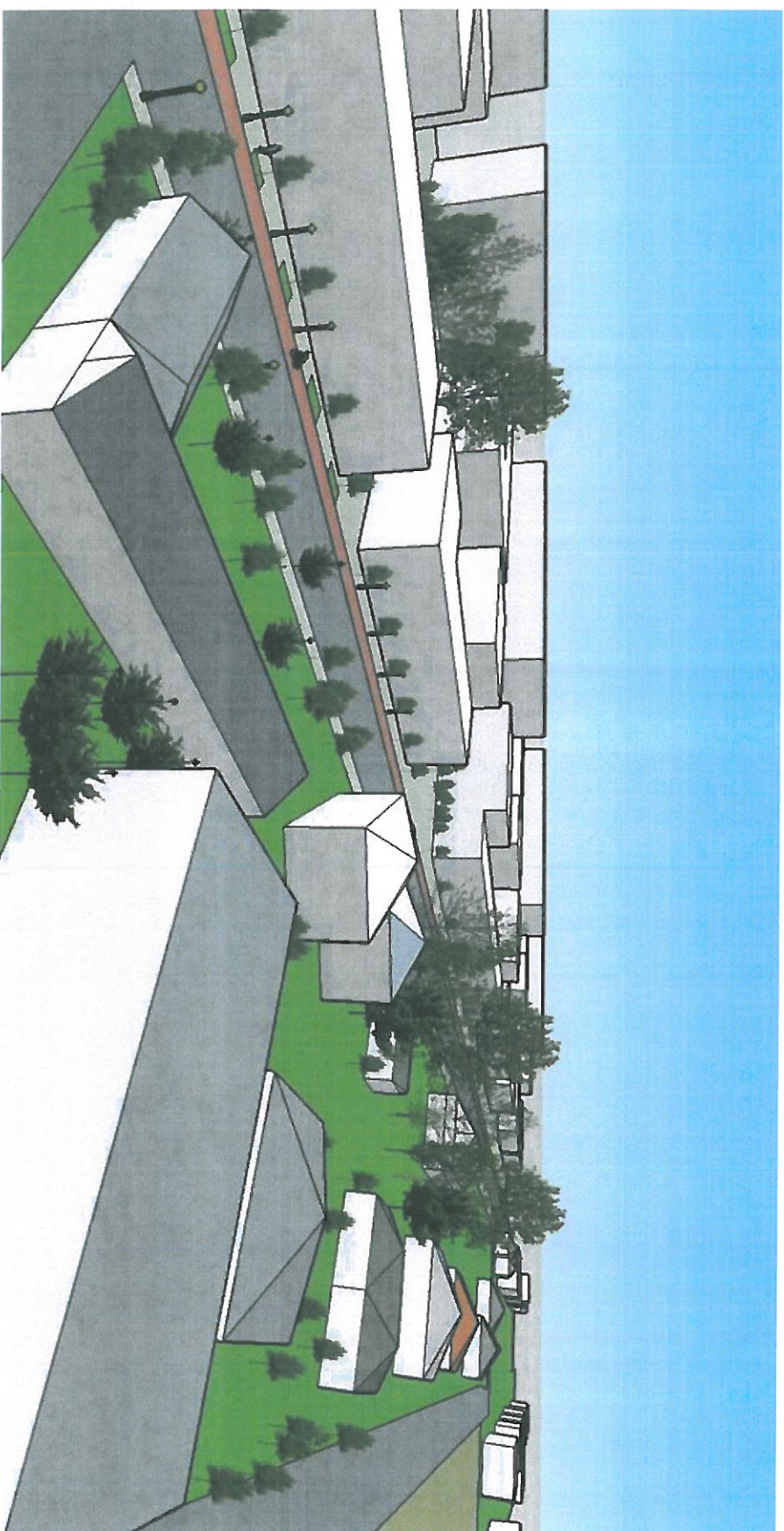


Najbliższe otoczenie omawianego obszaru





Wizualizacje rejonu ul. Gościnniej po realizacji osiedla wielorodzinnego wg dotychczasowych założeń MPZP





Wizualizacje rejonu ul. Gościnniej po realizacji osiedla wielorodzinnego wg dotychczasowych założeń MPZP





Wizualizacje rejonu ul. Gościnniej po realizacji osiedla wielorodzinnego wg dotychczasowych założeń MPZP



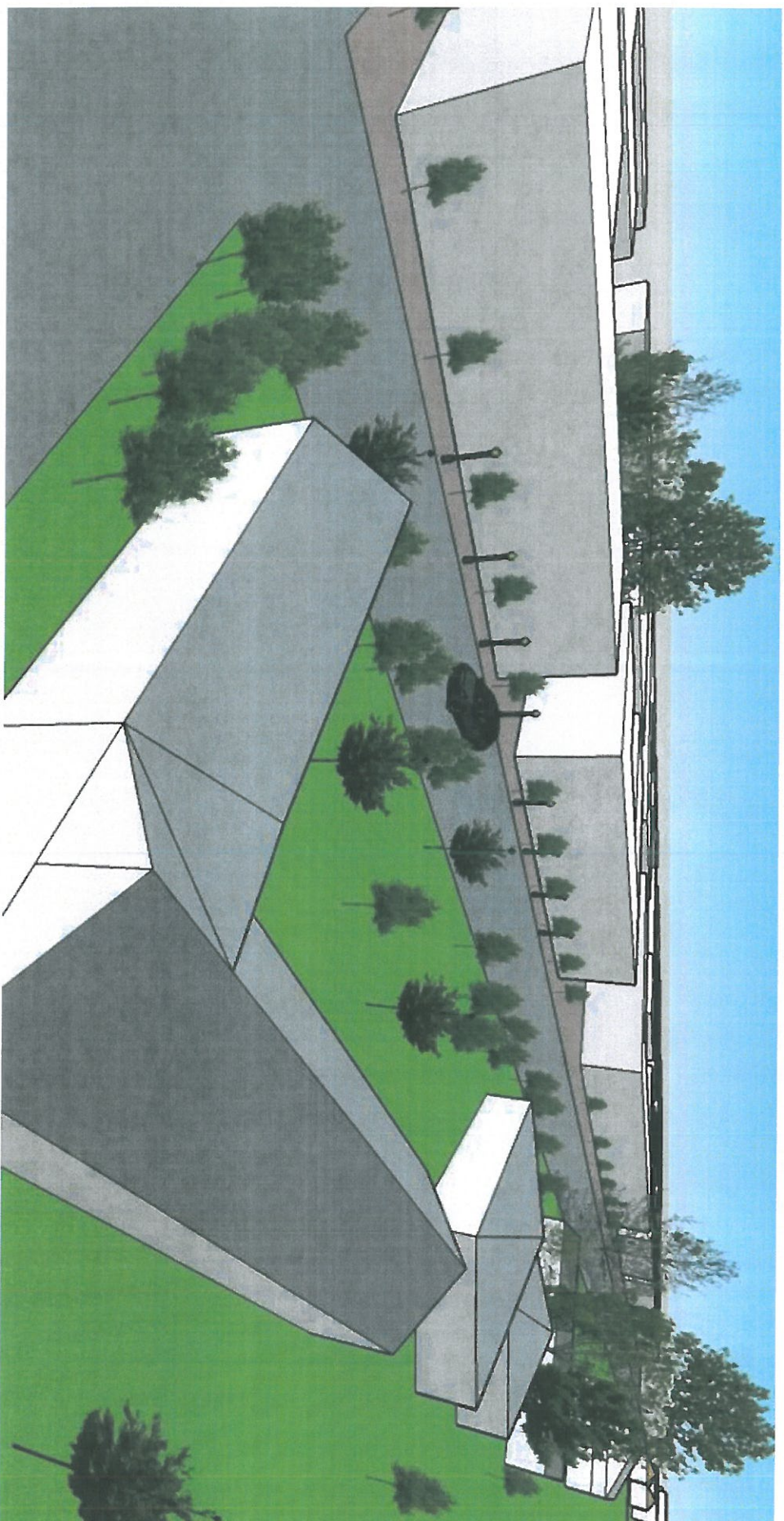


Wizualizacje rejonu ul. Gościnniej po realizacji osiedla wielorodzinnego wg dotychczasowych założeń MPZP





Wizualizacje rejonu ul. Gościnniej po realizacji osiedla wielorodzinnego wg nowych założeń MPZP



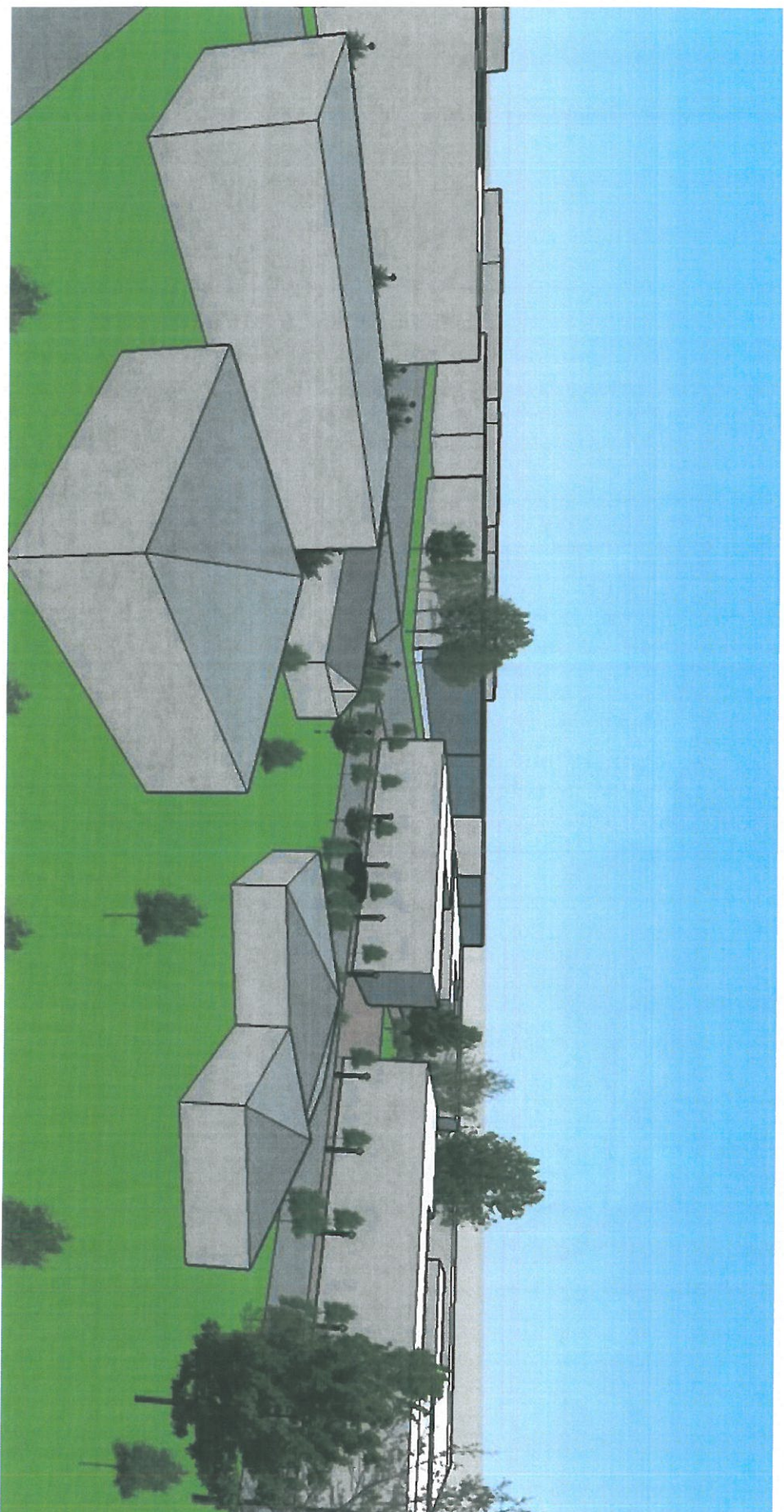


Wizualizacje rejonu ul. Gościńskiej po realizacji osiedla wielorodzinnego wg nowych założeń MPZP



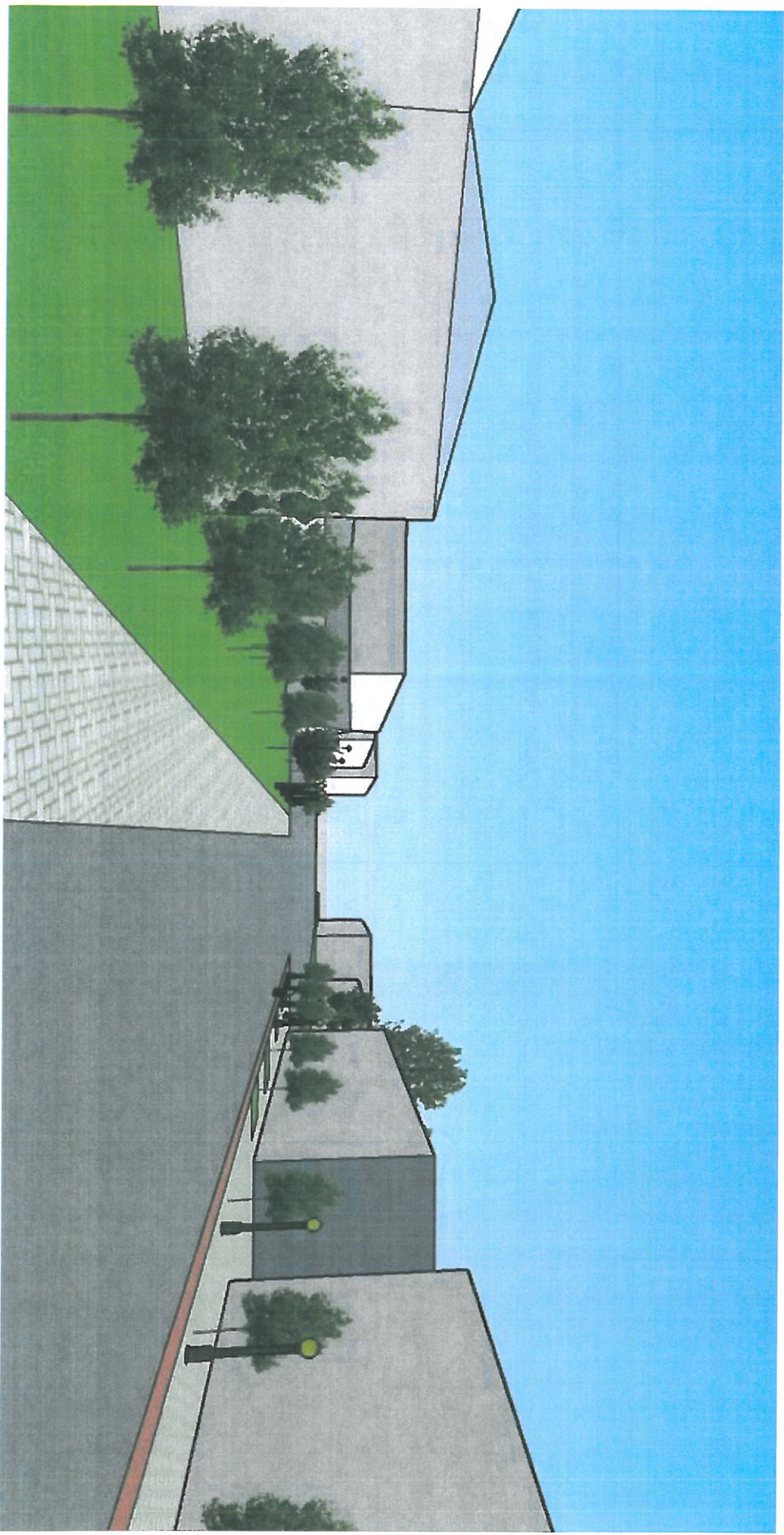


Wizualizacje rejonu ul. Gościnniej po realizacji osiedla wielorodzinnego wg nowych założeń MPZP





Wizualizacje rejonu ul. Gościnniej po realizacji osiedla wielorodzinnego wg nowych założeń MPZP

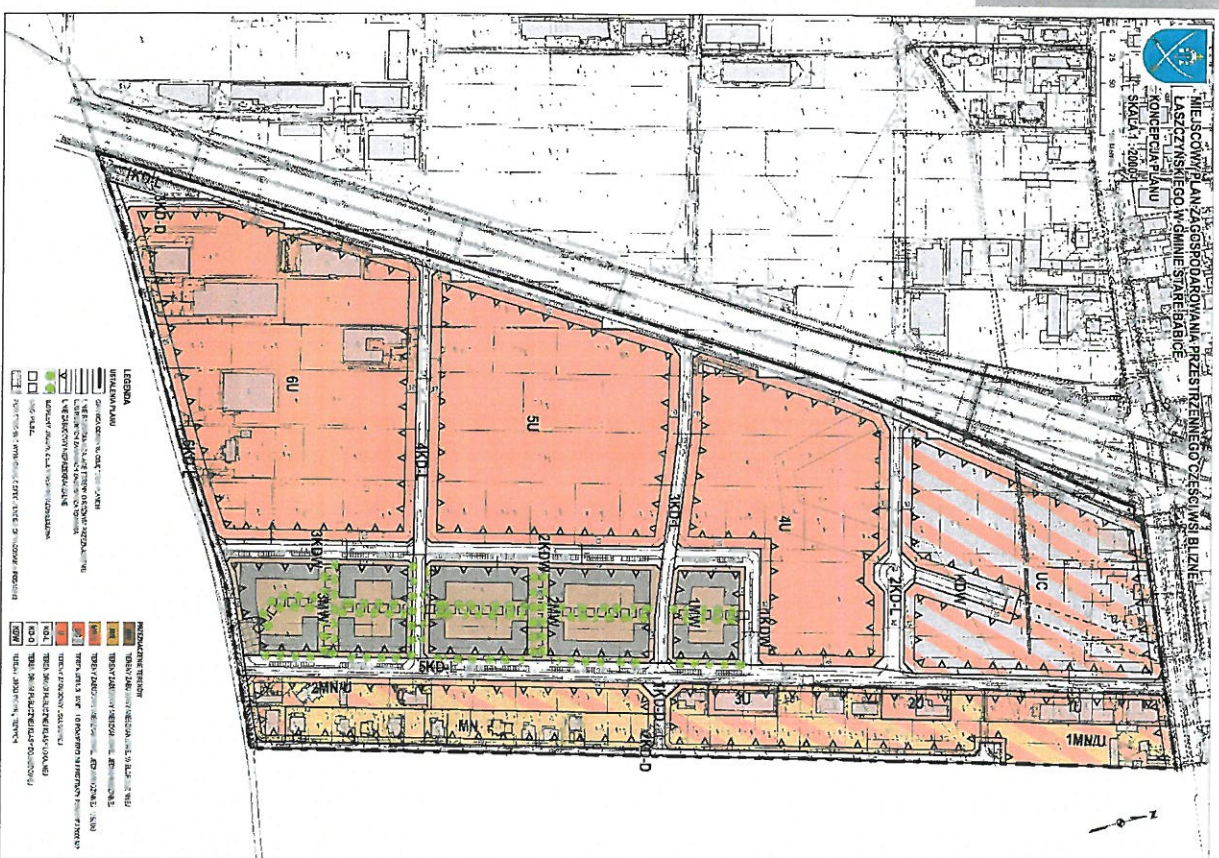




Alternatywna koncepcja MPZP

1. Ustalenia dla terenu UC:

- 1) przeznaczenie terenu:
zabudowa usługowa w tym usługi sprzedaży o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania tądu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 20%,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – 60%,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,2,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 14 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) gabaryty dachów: płaskie do 10°, skośne od 10° do 35°,
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz głównej poza obszarem planu,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych – 30 miejsc parkingowych/1000 m² powierzchni sprzedaży;

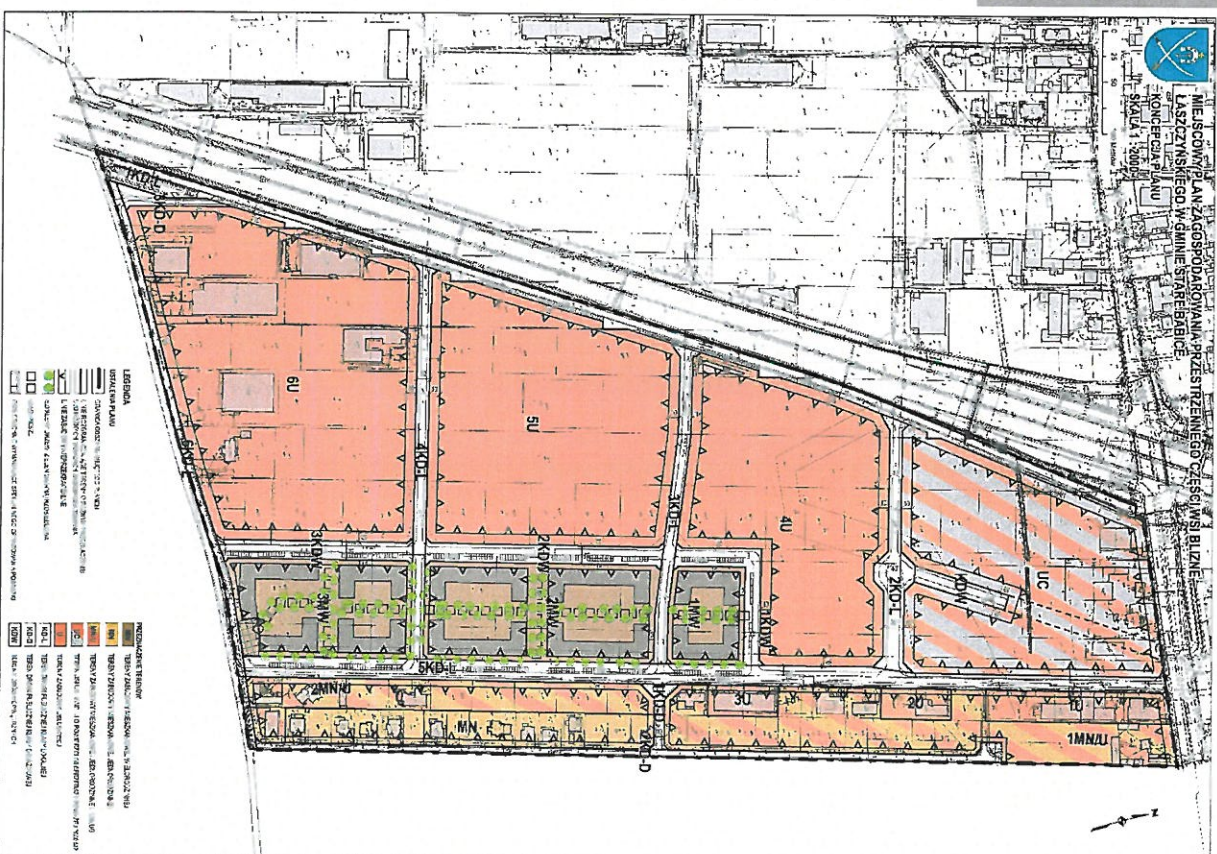




Alternatywna koncepcja MPZP

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1-3MW:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 30%,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 2,2,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m, z dopuszczeniem 17 m dla ostatniej kondygnacji wycofanej o 2 m od krawędzi elewacji,
 - f) linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce/1mieszkanie;





Powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym

