



WÓJT GMINY STARE BABICE

ZARZĄDZENIE NR 229/2023

Wójta Gminy Stare Babice

z dnia 1 września 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciećwierz a „Nową Drogą” - etap I

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463), art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 42 pkt 1 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113 i 1501), zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Rozpatruje się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciećwierz a „Nową Drogą” - etap I, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 czerwca 2023 r. do 31 lipca 2023 r.
1. 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 północnej części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciećwierz a „Nową Drogą” - etap I.

§ 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
Stawomir Sumka

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU
O PLANOWANIU I ZAGOSPDAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI KLAUDYN
W OBSZARZE POŁOŻONYM MIĘDZY UL. CIEĆWIERZA A „NOWĄ DROGĄ” – ETAP I**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko 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		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	09.07.2023	A.K., R. K.	Wnioskujemy o zmniejszenie minimalnej szerokości elewacji do 8 m, o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 1000 m ² – w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości i w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.		MN3.1	X	X	<i>Uwaga możliwa do uwzględnienia w części dotyczącej zmniejszenia szerokości elewacji. Uwaga niemożliwa do uwzględnienia w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni działki. Proponowana minimalna powierzchnia narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.</i>
2.	12.07.2023	D. D.	1. Wnioskuję o zwiększenie obszaru dopuszczonego do zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej, w miejsce obszarów przeznaczonych wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej, możliwie z dala od terenu MN3/U2.1, np. na terenie MN2.4 lub MN2.2. 2. Z racji braku drogi przecinającej obszar objęty planem w poprzek (z wyjątkiem istniejących szlaków na północ i południe), wnioskuję o przygotowanie rezerwy w planie dla szlaku pieszo-rowerowego, możliwie z małą architekturą towarzyszącą jak ławki i śmietniki, wzdłuż terenu zieleni ZN3 (z zachowaniem wymaganego odstępu od cieku wodnego). (...) Proponowany ślad ścieżki stanowiłby przedłużenie proponowanej drogi KDD2 i łączyłby ją z ulicą Szymanowskiego.		MN2.4 lub MN2.2 ZN3	X X		<i>Ad. 1 Uwaga możliwa do uwzględnienia w zakresie częściowej zmiany przeznaczenia pod MN2/U2. Ad.2. Uwaga możliwa do uwzględnienia poprzez dopuszczenie na terenach ZN ścieżek rowerowych lub wyznaczenie odrębnych terenów o symbolu KPJ.</i>

3.	20.07.2023	O. F.	Wnoszę o zmniejszenie wartości minimalnej obrysu budynku: szerokość elewacji frontowej 5m, długość elewacji frontowej 6m.		MN3.1	X		Uwaga możliwa do uwzględnienia.
4.	31.07.2023	G. P., M.P.	1. Wnosimy o nieznaczne wyprostowanie łuku drogi i pozostawienie nie zmienionej granicy naszej działki wzdłuż ulicy Szymanowskiego – sugestia przesunięcia w zał.3. 2. Prosimy o zmianę klasyfikacji naszej działki z MN3 na MN2 tak, abyśmy mieli możliwość podziału działki na dwie każda po min. 1000 m ² . Planujemy wybudować dwa domy jednorodzinne wolnostojące.	dz. nr 148/5, obręb Klaudyn	MN3/U2.1, ZN1, KDL2		X X	Ad. 1 Uwaga niemożliwa do uwzględnienia. Przebieg ulicy Szymanowskiego wynika z decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Ad.2. Uwaga niemożliwa do uwzględnienia. Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.
5.	09.08.2023	J.S.	Nie wyrażamy zgody na zabranie tak dużego pasa działki, łącznie 900 m ² na potrzeby drogi oraz pasa zieleni przy rowie.	dz. nr 304/1, obręb Klaudyn	MN2.2, MN2.4, KDD2, ZN5		X	Uwaga niemożliwa do uwzględnienia w zakresie przesunięcia drogi do terenu WS3. Zgodnie z pismem Kampinoskiego Parku Narodowego nr DOso-408/02/21 z dnia 05.02.2020 r. pozostawiono w projekcie w odległości 20 m od cieku wodnego tereny zielone, wolne od zabudowy, które są bezpośrednio związane z układem melioracyjnym.
6.	13.08.2023	S. P.	Wnoszę o zmianę przeznaczenia dla terenów oznaczonych symbolem MN2.3, dla nieruchomości składającej się z działek 295/1, 295/2, 296/1, 297/1 (...) na następujące: „§22. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: MN2.3/U2.1. 2. Ustala się przeznaczenie terenu: 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) zabudowa usługowa. 3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się: 1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej; 2) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy; 3) wysokość zabudowy nie większa niż: a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych, b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli; 4) gabaryty budynków: a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 8 m i nie	dz. nr 295/1, 295/2, 296/1, 297/1, obręb Klaudyn	MN2.3	X	X	Uwaga możliwa do uwzględnienia w zakresie: - zmiany przeznaczenia terenu MN2.3 na MN2/U2, - zmiany wysokości zabudowy. Uwaga niemożliwa do uwzględnienia w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni działki do 750,0 m ² . Proponowana minimalna powierzchnia narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.

[illegible]

			1) powierzchnia działki nie mniejsza niż: a) 1000,0 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym, b) 750,0 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym; 2) szerokość frontu działki: a) nie mniejsza niż 18,0 m dla zabudowy w układzie wolnostojącym, b) nie mniejsza niż 13,0 m dla zabudowy w układzie bliźniaczym; 3) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu 8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż: 1) 1000,0 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym; 2) 750,0 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym. 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę: 1) dla terenu MN2.3 z terenów KDL2, KDD1 lub ul. Cieciewierza zlokalizowanej poza granicami planu poprzez teren MN2.1; 2) dla terenu MN2.4 z terenów KDD1 lub KDD2. 10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7. 11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10. 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18. 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20."					
7.	13.08.2023	S. P.	Wnoszę o zmniejszenie szerokości drogi KDD1 (...) do 9 metrów oraz o przesunięcie planowanej drogi KDD1 o 3-5 m w kierunku działki 298 i 300, ustalając jej przebieg zaczynając od granicy pomiędzy działkami 297/1 a 298.	KDD1	X	X	<i>Uwaga częściowo możliwa do uwzględnienia. Możliwość zmniejszenia szerokości drogi KDD1 do 10 metrów. Ustalony przebieg i szerokość drogi KDD1 jest wynikiem analizy na</i>	

								wcześniejszych etapach sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalny z uwagi na istniejące zagospodarowanie i kształtowanie ładu przestrzennego.
8.	13.08.2023	S. P.	Wnoszę o zmianę paragrafu 5 na następujący: „§5. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyłączeniem obszarów bez prawa zabudowy, wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, w wysokości 1) 5% dla terenów oznaczonych symbolem: MN2, MN3, MN3/U2, MN2/U2; 2) 0% dla pozostałych terenów.”				X	Uwaga niemożliwa do uwzględnienia. Ze względu na politykę Gminy nie zaleca się zmniejszania stawki procentowej.
9.	13.08.2023	S. P.	Wnoszę o zmniejszenie do 10 m nieprzekraczalnej linii zabudowy od Kanału Lipkowskiego (patrz zał.), zamiast wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w odległości 20 m od Kanału Lipkowskiego	odcinek od ul. Szymańskiego do planowanej drogi KDD1	MN2.3, MN3.1		X	Uwaga niemożliwa do uwzględnienia w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy do 10 m. Zgodnie z pismem Kampinoskiego Parku Narodowego nr DOso-408/02/21 z dnia 05.02.2020 r. pozostawiono w projekcie w odległości 20 m od cieku wodnego tereny zielone, wolne od zabudowy, które są bezpośrednio związane z układem melioracyjnym. W związku z powyższym nie zaleca zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy.
10.	13.08.2023	A.P.	Wnoszę uwagi do projektu wnioskując o: - odsunięcie linii granicznej planowanej drogi gminnej KDD1 o 10m od granicy między działkami 295/5 a 298. Na działkach 295/5 od lat w ścisłej granicy znajduje się dom jednorodzinny (patrz zał.). Projektowana droga KDD1 przechodzi przez zabudowane posesje, a przeciwna strona działki o nr 298 jest niezabudowana. (...) - zmianę przeznaczenia dla terenów oznaczonych symbolem MN2.3, nieruchomość składająca się z działek 295/1, 295/2, 296/1, 297/1 (...) na następujące: „§22. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: MN2.3/U2.1. 2. Ustala się przeznaczenie terenu:	295//1, 295/2, 296/1, 297/1, obręb Klaudyn	KDD1 MN2.3	 X	X X	Ad.1. Uwaga niemożliwa do uwzględnienia. Projektowany przebieg drogi KDD1 nie koliduje z istniejącą zabudową, w ocenie organu planistycznego jest optymalny z uwagi na istniejące zagospodarowanie i kształtowanie ładu przestrzennego. Ad.2. Uwaga możliwa do uwzględnienia w zakresie: - zmiany przeznaczenia terenu MN2.3 na MN2/U2, - zmiany wysokości zabudowy. Uwaga niemożliwa do uwzględnienia w zakresie zmniejszenia minimalnej

		1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) zabudowa usługowa. 3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się: 1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej; 2) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy; 3) wysokość zabudowy nie większa niż: a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych, b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli; 4) gabaryty budynków: a) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 14,0 m, b) długość elewacji budynku nie mniejsza niż 8 m i nie więcej niż 22,0 m; 5) dach: a) spadzisty, b) płaski; 6) kolorystyka obiektów budowlanych: a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011), b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018), c) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych; 7) budowę jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej. 4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się: 1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze; 2) sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi					powierzchni działki do 750,0 m². Proponowana minimalna powierzchnia narusza ustalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.
--	--	--	--	--	--	--	--

			warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. 5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5; 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej; 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej. 6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące. 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż: a) 1000,0 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym, b) 750,0 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym; 2) szerokość frontu działki: a) nie mniejsza niż 18,0 m dla zabudowy w układzie wolnostojącym, b) nie mniejsza niż 13,0 m dla zabudowy w układzie bliźniaczym; 3) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu 8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż: 1) 1000,0 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym; 2) 750,0 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym. 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę: 1) dla terenu MN2.3 z terenów KDL2, KDD1 lub ul. Cieciewierza zlokalizowanej poza granicami planu poprzez teren MN2.1; 2) dla terenu MN2.4 z terenów KDD1 lub KDD2. 10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7.					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10. 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18. 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20."				
11.	13.08.2023	Marta Pamięta Radna Gminy Stare Babice Sołtys wsi Sołectwo Klaudyn	Zgłaszam następujące wnioski: - zmianę usytuowania obszaru oznaczonego ZP1 z działki o nr 171 na działkę o nr 298 od ulicy Ciećwierza, zgodnie z załączonym rysunkiem. W projekcie (...) w dziale II paragraf 25.1 pozostawić w niezmienionej treści jak poniżej: „Dział II Przepisy Szczegółowe §25. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: ZP1. 2. Ustala się przeznaczenie terenu: 1) podstawowe: zieleń urządzone; 2) uzupełniające: a) wody powierzchniowe śródlądowe, b) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe. 3. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem ust. 5. 4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej. 5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące z wyłączeniem wiat, altan i zadaszeń. 6. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego. 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 200,0 m²; 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10,0 m; 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie	ZP1		X	Uwaga niemożliwa do uwzględnienia ze względu na możliwość żądania przez właściciela odszkodowania zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

			większy niż 120°; 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu. 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-9. 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18. 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19."					
12.	14.08.2023	M. P.	Wnoszę o zmniejszenie szerokości drogi KDD1 (...) do 9 metrów.		KDD1	X	X	Uwaga częściowo możliwa do uwzględnienia. Możliwość zmniejszenia szerokości drogi KDD1 do 10 metrów.
13.	14.08.2023	Marta Pamięta Radna Gminy Stare Babice Sołtys wsi Sołectwo Klaudyn	Wnoszę o zmniejszenie do 10 m nieprzekraczalnej linii zabudowy od Lipkowskiej Wody do linii zabudowy (patrz zał.), zamiast wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w odległości 20 m od kanału Lipkowskiego	odcinek od ul. Szymonowskiego do planowanej drogi KDD1	MN2.3, MN3.1		X	Uwaga niemożliwa do uwzględnienia w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy do 10 m. Zgodnie z pismem Kampinoskiego Parku Narodowego nr DOso-408/02/21 z dnia 05.02.2020 r. pozostawiono w projekcie w odległości 20 m od cieku wodnego tereny zielone, wolne od zabudowy, które są bezpośrednio związane z układem melioracyjnym. W związku z powyższym nie zaleca zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Załącznik:

- uwagi zamieszczone w wykazie.

WÓJT
Sławomir Sumka
(podpis Wójta)