

OPINIA

Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dot. wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 180 we wsi Janów, która odbyła się w dniu 6 grudnia 2019r.

Opinię opracowano 09.12.2019 r. na podstawie protokołu sporządzonego w dniu 6 grudnia 2019 r. w Urzędzie Gminy Stare Babice przez mgr inż. Monikę Mika, podinspektor ds. planowania przestrzennego w Referacie Planowania Przestrzennego tut. Urzędu Gminy.

W obradach uczestniczyli:

A – Członkowie Komisji:

1. dr Dariusz Korpetta – Przewodniczący
2. dr Agata Cieszevska
3. mgr inż. arch. Vitali Makarevich
4. mgr inż. Sebastian Grabiński
5. mgr inż. Krzysztof Zgierski

B - Przedstawiciele Urzędu Gminy Stare Babice w roli obserwatorów:

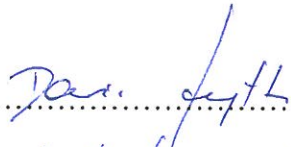
1. mgr inż. Damian Siembida – po. Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego
2. mgr inż. arch. Andrzej Koliński – Główny Specjalista ds. planowania przestrzennego
3. mgr inż. Monika Mika - podinspektor ds. planowania przestrzennego w Referacie Planowania Przestrzennego

Uwagi Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do przedstawionego projektu inwestycji mieszkaniowej na działce nr 180 we wsi Janów w gminie Stare Babice:

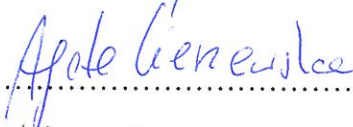
1. Charakter gminy Stare Babice w otoczeniu projektowanej inwestycji jest zupełnie inny niż przedstawiony projekt, dominujące funkcje to środowiskotwórcze (retencyjna, ekologiczna, klimatotwórcza) i wypoczynkowe.
2. Planowana inwestycja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu „Łosiowe Błota”, w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, realizacja inwestycji z pewnością przyczyniłaby się do obniżenia poziomu wód gruntowych, a w konsekwencji pogorszenia równowagi przyrodniczej ekosystemów wodno-błotnych. Ponadto wprowadzenie nowych form zabudowy przyczyniłoby się do fragmentacji kompleksu leśnego Las Bemowski, oraz do zlikwidowania jego funkcji jako korytarza ekologicznego pomiędzy KPN a Systemem Przyrodniczym Warszawy. Inwestycja wpłynęłaby na ograniczenie funkcjonowania bemowskiego korytarza przewietrzającego. Przekształceniu uległyby również funkcje społeczne, przede wszystkim rekreacyjna i edukacji przyrodniczej.
3. Istniejące rezerwy terenowe gminy zapewniają wystarczające rezerwy mieszkaniowe i nie jest konieczne wyznaczanie dodatkowych terenów mieszkaniowych kosztem obszarów, w których zabudowa ta nie była planowana.
4. Planowana inwestycja nie jest prawidłowo skomunikowana z układem drogowym. Komisja nie widzi możliwości bezpiecznego połączenia planowanego przedsięwzięcia z istniejącym układem drogowym, wyraża zaniepokojenie ruchem, który byłby wprowadzony po oddaniu do użytku inwestycji.
5. Przedstawiona propozycja skomunikowania terenu, tak aby zapewnić wymagane specustawą (Dz.U. 2018 poz. 1496) odległości od wskazanych tam obiektów (szkół, przedszkoli, przystanków komunikacyjnych), nie spełnia tych wymogów, ze względu na to, że inwestor proponuje przeprowadzenie dróg niezbędnych do obsługi inwestycji przez tereny leśne, do których konieczne byłoby uzyskanie zgody zarządzającego (aktualnie leśne przeznaczenie tych terenów wymagałoby zmiany przeznaczenia, jak i wyłączenia z produkcji leśnej oraz uzyskania stosownych służebności). Przedstawiona propozycja zakłada przeprowadzenie mediów przez las, co również byłoby utrudnione ze względu na obecnie obowiązujące przeznaczenie terenu.

Komisja po zapoznaniu się ze złożonym przez inwestora wnioskiem o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej na działce nr ew. 180 we wsi Janów w gminie Stare Babice proponuje przygotowanie uchwały odmawiającej realizację inwestycji.

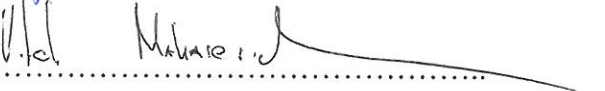
dr Dariusz Korpetta


.....

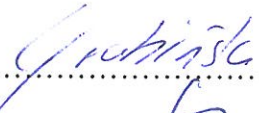
dr Agata Cieszewska


.....

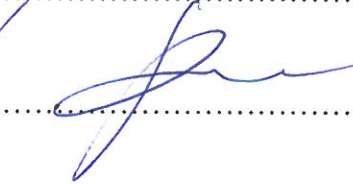
mgr inż. arch. Vitali Makarevich


.....

mgr inż. Sebastian Grabiński


.....

mgr inż. Krzysztof Zgierski


.....