

## PROTOKÓŁ

**z dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice– dla wsi Blizne Jasińskiego obszar 12 oraz w ponownie wykładanym do wglądu publicznego w zakresie uwzględnionych uwag projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Babice Nowe (obszar 9)– Latchorzew (obszar 10), Lubiczów(obszar11), Blizne Łaszczyńskiego (obszar 13 i 14), która odbyła się w dniu 24 października 2016r.**

Protokół sporządzono w dniu 25 października 2016 r. w Urzędzie Gminy Stare Babice przez mgr. inż. arch. Kazimierza Stecia, Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego tut. Urzędu Gminy.

Na podstawie art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w dniu 24 października 2016r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice– dla wsi Blizne Jasińskiego oraz w ponownie wykładanym do wglądu publicznego w zakresie uwzględnionych uwag projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Babice Nowe (obszar 9)– Latchorzew (obszar 10), Lubiczów(obszar11), Blizne Łaszczyńskiego (obszar 13 i 14), która odbyła się w dniu 24 października 2016. Obecni na posiedzeniu:

- mgr inż. arch. Anna Markert – projektant
- mgr inż. arch. Kazimierz Steć, kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
- mgr inż. arch. Monika Sotomska, Inspektor ds. planowania przestrzennego w Referacie Planowania Przestrzennego,

### **I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.**

### **II. Głos w dyskusji zabrali:**

#### *1. Kazimierz Steć – UG Stare Babice*

Zagadnienia poruszone w dyskusji: Przywitano zebranych, przedstawiono obecnym Projektanta planu. Następnie skrótowo został przedstawiony powód ponownego wykładania projektu. Poinformowano, że projekt obszaru nr 12 jest wykładany pierwszy raz. Następnie poproszono o zabranie głosu przez Projektanta w celu szczegółowego przedstawienia wprowadzonych zmian.

#### *2. Pani P-D. T. [\*]*

Zagadnienia poruszone w dyskusji: sposób przeprowadzenia linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami 1U2 a 1MNU na dz. nr ew. 274/2 i 274/1. Linia ta przechodzi przez budynek. Wyjaśniono, że linia przechodzi po granicy między działkami i takie ustalenie w niczym nie koliduje z istniejącą zabudową.

### 3. Pani M. Ł. [\*]

Zagadnienia poruszone w dyskusji: sposobowi rozpatrzenia przez Wójta Gminy uwagi właściciela dz. nr ew. 297/33 i zaprojektowanie w wyniku uwzględnienia tej uwagi funkcji MN1/U2 na miejsce poprzedniej MN1. Zostało podniesione, że wywoła to rozliczne uciążliwości dla sąsiedztwa a także utrudni ruch na ul. Św. Mikołaja i tak już obecnie zarówno na tej ulicy jak i na ul. Gościnniej bardzo utrudniony, nawierzchnie są niszczone a z ulicy korzystają osoby korzystające z usług, a najbardziej mieszkający za terenie osiedla w blokach po drugiej stronie ul. Batalionów Chłopskich.

- Projektantka udzieliła odpowiedzi, że na obszarze MN1 też mogą być usługi, tylko w mniejszym zakresie, że usługi muszą być nieuciążliwe i są dopuszczalne zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.

- Pani Łempicka powtórzyła, że jest to błędne działanie, wbrew interesom mieszkańców oraz apelowała o wykazanie rozsądku i ponowne przeanalizowanie sprawy i usunięcie z planu funkcji U2 dla dz. 297/33, gdyż wszelkie usługi i tak będą dla niej jako właścicielki działki sąsiedniej z planowaną zabudową jednorodzinną uciążliwe. Przedstawiła sugestię, że nie może to być zgodne z prawem, a kupując swoją działkę oczekiwała stabilności prawa lokalnego, czyli że przeznaczenie działki sąsiedniej się nie zmieni.

- Kazimierz Steć poinformował, że usługi nieuciążliwe na obszarze MN1 w Studium mogą być w planie miejscowym dopuszczone gdyż w ustaleniach dot. Kierunków rozwoju dla obszaru MN1 zapiano jako przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. Ponadto lokalizacja przy samej ul. Batalionów Chłopskich uzasadnia takie ustalenie w projekcie.

- Pani Łempicka ponownie podtrzymała swoje zarzuty i powtórzyła argumentację,

- Kazimierz Steć zwrócił uwagę, że w czasie debaty publicznej nie ma możliwości zmiany projektu, że jedyną drogą w wypadku kwestionowania ustaleń planu jest złożenie uwagi, a nieprzekraczalny termin składania uwag mija 17 listopada 2016r.

### 4. Pan J. R. [\*]

Zagadnienia poruszone w dyskusji: Zdecydowany protest przeciwko projektowi w planie łącznika 5KDD. Jest to niesprawiedliwe, że z jego dz. nr ew 296/5 planowanie jest przeznaczenie pasa terenu szer. 4 m na ten łącznik. Łącznik to skutki decyzji sprzed wielu lat o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną działki sąsiedniej nr 297 i dlatego ten łącznik jest potrzebny, bo przez zabudowania właściciela tej działki stało się niemożliwym doprowadzenie ul. Św. Mikołaja bezpośrednio do ul. Warszawskiej. Łącznik uniemożliwia mu prawidłowe zabudowanie jego nieruchomości. Planowana pierwotnie wymiana

gruntowa z właścicielem dz. 297/1 za planowany łącznik nie dochodzi do skutku, dlatego podtrzymuje swój protest przeciwko łącznikowi.

- Projektantka planu, stwierdziła, że ustalenia dotyczące łącznika są zgodne z poprzednim planem miejscowym oraz studium. Jest on potrzebny, aby ul. Św. Mikołaja nie kończyła się ślepo. Zmiana drogi z wewnętrznej planowanej poprzednio na gminna umożliwi uregulowanie sprawy i zapłatę za grunt przez Gminę po cenach rynkowych.

5. *Pan J. B. [\*]*

Zagadnienia poruszone w dyskusji: W swojej wypowiedzi poruszył zagadnienia ogólne planu. Stwierdził, że w znacznej mierze plan jest wykonywany na rzecz przyszłych inwestorów w tym planowana gminna droga lokalna na miejscu drogi serwisowej przy trasie S8. Zasadniczo jednak nie sprzeciwia się takiemu rozwiązaniu pod warunkiem stosowania przez Gminę cen rynkowych przy wykupie gruntów pod drogi gminne.

- Kazimierz Steć ustosunkował się do wypowiedzi, że wykup gruntów pod drogi to odrębne postępowanie po uchwaleniu planu i ceny nie są materialem ustaleń planu. Jednak zgodnie z przepisami muszą to być ceny rynkowe.

6. *Pani A. S. [\*]*

Zagadnienia poruszone w dyskusji: W swojej wypowiedzi zwróciła uwagę, że znaczna część jej nieruchomości została przeznaczona na pas drogowy ul. Gościnnej. Jest niezwykle krzywdzące dla niej, cena wykupu to 70 zł z mkw. gruntu pod drogę. Ten stan rzeczy wynika z faktu, że nie przewidziano scalenia i podziału i solidarnej partycypacji właścicieli w niezbędnych gruntach drogowych. Także wymiana czyli reparcelacja z właścicielką działki sąsiedniej nie mogą dojść do skutku w wyniku czego ew. podział da działki nieatrakcyjne, bo wąskie a długie wzdłuż ulicy. Także pogłębia ten stan wymóg zachowania 30% pow. biologicznie czynnej a w planie dotychczasowym jest to 20%.

- Projektantka odpowiedziała, że wszystkie uwagi pozostałe zostały uwzględnione, a wskaźnik pow. biol. czynnej na tym poziomie jest ustalony w Studium i nie może tego zmienić.

- Kazimierz Steć poinformował, że planowana jest zmiana studium i ew. można zawnieioskować scalenie i podział a wtedy w nowym planie miejscowym można takie ustalenie zaprojektować. Niezależnie od tego istnieje szansa na połączenie i ponowny podział terenu łącznie z dz. nr ew. 294/2, gdyż w przeciwnym wypadku jej właścicielka musiałaby inwestować w kosztowną drogę wewnętrzną i przyjąć niekorzystny kształt i złą orientację przyszłych działek budowlanych.

7. *Panowie E. B. i R.S. [\*]*

Zagadnienia poruszone w dyskusji: W odniesieniu do dz. 197 i 198 na obszarze 12 (cz. wsi Blizne Jasińskiego) poruszano i omawiano z Projektantką zagadnienia granic ewidencyjnych i rozgraniczenia oraz powiązań planu

miejscowego ze scaleniem i podziałem. Zwrócili uwagę, że nie kwestionują projektu dróg na rysunku planu ani jego ustaleń.

### III. Ustalenia z dyskusji:

- 1) Kilka osób zwracało uwagę ,że wypłata za grunty pod drogi powinna być znacznie wyższa, aby można ją było uznać z rynkową i należytą.
- 2) Problemem w tym obszarze planu jest mieszanie funkcji i potencjalne wzajemne uciążliwości, czego należałoby unikać.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. dla Wójta Gminy Stare Babice
2. do dokumentacji planistycznej
3. do wglądu publicznego.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Stare Babice, dnia 25 października 2016 r.

(-)Kazimierz Steć

.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Wójt Gminy

(-) Krzysztof Turek

.....  
(podpis Wójta)

[\*] – wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2014 r., poz. 782 z późn. zm.) – jawność wyłączył Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego Kazimierz Steć

Uwaga: Osoby, które uznają, że protokół dotyczący ich wypowiedzi, lub odpowiedzi przedstawicieli Gminy powinien być uzupełniony, mogą przysłać swoje propozycje uzupełnienia na adres: [architektura@stare-babice.waw.pl](mailto:architektura@stare-babice.waw.pl) . W takim wypadku niniejszy protokół zostanie uzupełniony o zgłoszone treści i bezzwłocznie ogłoszony w tym samym miejscu na stronie internetowej UG.