



**BURMISTRZ DZIELNICY BEMOWO
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

ul. Powstańców Śląskich 70, 01-381 Warszawa
tel. 22 443 75 51, faks 22 325 40 01

bemowo.sekretariat@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.bemowo.waw.pl

Warszawa, 24 listopada 2020 r.

Znak sprawy: UD-I-WAB.670.25.2020.LST

**Pan Sławomir Sumka
Wójt Gminy Stare Babice
ul. Rynek 32, 05-082 Stare Babice**

UWAGI

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 12 października 2020 r. do 13 listopada 2020 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) wnoszę do wyżej wymienionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego następujące uwagi:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową (MW/U) oraz tereny zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (1U/UC i 2U/UC) zostały wyznaczone bez właściwej analizy dotyczącej możliwości obsługi komunikacyjnej tych terenów.
Istniejący obecnie układ komunikacyjny na terenie naszej dzielnicy (ul. Batalionów Chłopskich, ul. Górczewska) nie zapewni właściwej obsługi komunikacyjnej planowanego centrum handlowego oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Należy rozważyć możliwość budowy drogi stanowiącej przedłużenie projektowanej na terenie Chrzanowa (po południowej stronie ul. Batalionów Chłopskich) drogi lokalnej 6KD-L łączącej się z ul. Szeligowską, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa (Uchwała Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r. nr XXXVII/1146/2020).
3. W celu poprawienia dostępności obszaru objętego planem, w szczególności planowanego centrum handlowego zasadnym jest wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszych w kierunku wschodnim (planowanej stacji metra i istniejących osiedli mieszkaniowych wzdłuż ul. gen. C. Coopera i ul. Lazurowej) oraz w kierunku południowym (istniejące i planowane osiedla mieszkaniowe po południowej stronie ul. Batalionów Chłopskich).
4. Ponadto należy poszerzyć szerokość w liniach rozgraniczających istniejącej drogi serwisowej wzdłuż S8 (1KDL) zlokalizowanej w zachodniej części obszaru objętego projektem przedmiotowego planu.
5. W związku z wyznaczeniem na terenie objętym przedmiotowym projektem planu terenów

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej należy wyznaczyć ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej oraz tereny usług sportu.

6. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na poziomie 10% i 20% wymagają weryfikacji.
Brak wspomnianych wcześniej terenów zieleni ogólnodostępnej (parków, skwerów itp.) i niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej negatywnie wpłynie na poziom zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców tego obszaru.
7. W sąsiedztwie obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej należy wyznaczyć tereny zabudowy usług publicznych w szczególności z zakresu: oświaty – szkoły, przedszkola, żłobki, sportu i rekreacji, kultury i ochrony zdrowia, pomocy społecznej.
8. Wnoszę także o obniżenie wysokości planowanej zabudowy na obszarach MW/U, 1U/UC, 21U/UC uwzględniając istniejące sąsiedztwo z niską zabudową, kierunki polityki przestrzennej m.st. Warszawy, a także obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanów 2 i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa. Planowana maksymalna wysokość zabudowy na terenie MW/U wynosząca 21 m (dominanty architektoniczne o maksymalnej wysokości 24 m) i planowane na terenach 1U/UC i 2U/UC dominanty architektoniczne o wysokości do 36 m, są w mojej opinii niezgodne z zasadami kształtowania przestrzeni na tym obszarze.
9. Wskaźnik intensywności liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej oraz maksymalna powierzchnia zabudowy dla wszystkich funkcji powinny nawiązywać swą wielkością do obszarów sąsiednich np. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powinien wynosić maksymalnie w granicach 1,5-2,0 (zamiast 4,8), natomiast maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% (zamiast 60%).
10. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w sąsiedztwie węzła drogowego S8 weryfikacji wymagają również wskaźniki stanowisk postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową - MW/U (z 1 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny na co najmniej 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny lub uzależnienie ich liczby od wielkości lokalu mieszkalnego) oraz wskaźniki stanowisk postojowych dla zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (z 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych na 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych).

BURMISTRZ

Urząd Kierzkowka

a/a Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy
Bemowo Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Bemowo
01-381 Warszawa, telefon: 22-443-77-50, fax: 22-325-40-13.