

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVI/167/2020
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 9 stycznia 2020 r.

UZASADNIENIE

W dniu 11 września 2018 r. Spółka SPV K2 sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie wystąpiła za pośrednictwem Wójta Gminy Stare Babice z wnioskiem skierowanym do Rady Gminy Stare Babice o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 180 we wsi Janów. Po wymianie korespondencji – wezwań do uzupełnienia wniosku oraz odpowiedzi Inwestora - wniosek został pozostawiony bez rozpatrzenia z powodu braków formalnych, które nie zostały uzupełnione, a Wójt Gminy poinformował Inwestora o pozostawieniu sprawy bez rozpatrzenia zgodnie z art. 7 ust. 9 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, Dz.U. z 2019 r. poz. 630, poz. 1309, poz. 1696). Inwestor skierował sprawę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skarżąc bezczynność Wójta Gminy Stare Babice. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2019 r. Sygn. akt IV SAB/Wa 58/19 orzekł że Wójt Gminy Stare Babice dopuścił się bezczynności i nakazał podjęcie czynności zmierzających do rozpatrzenia wniosku w ciągu 30 dni. Wójt Gminy Stare Babice stosując się do wyroku sądowego wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku (wskazując również braki w wniosku z 11 września 2018 r. opisane przez Sędziów WSA w ww. wyroku) aby możliwe było jego rozpatrzenie. Inwestor wystąpił z dnia 30 sierpnia 2019 r., 7 października 2019 r., 12 listopada 2019 r. uzupełnił wniosek o niezbędne elementy. Wniosek przedłożony 12 listopada został uznany przez Wójta Gminy Stare Babice za zawierający wszystkie elementy wskazane w art. 7 ust. 7 i ust. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2019 r. poz. 630, poz. 1309, poz. 1696) zwanej dalej *specustawą mieszkaniową* i został poddany procedurze opisanej w treści tejże ustawy.

W dniu 23 grudnia 2019 r. do Urzędu Gminy Stare Babice wpłynęła modyfikacja wniosku Inwestora. Po zapoznaniu się z treścią modyfikacji uznano, że ze względu na niewielką skalę zmian w stosunku do treści pierwotnej, nie ma racjonalnych podstaw by ponawiać procedurę rozpatrywania wniosku. Modyfikacja przedstawiona przez Inwestora nie korespondowała z treścią uzyskanych opinii, czy uzgodnień, a jej charakter nie ma wpływu na stanowisko wyrażone w uchwale. Inwestor m. in. dopisał informację, że kompost zgromadzony na działce będzie stanowił miejsce zimowania chronionych gatunków. W pierwotnym tekście wniosku również była informacja o kompoście, jednak bez dopisku o zimowaniu w nim jakichkolwiek organizmów – dopisek jest bezzasadny, ponieważ fakt ewentualnego wykorzystania kompostu jako miejsca do zimowania jest w całości zależny

od trybu życia wspomnianych *chronionych gatunków*, a nie woli Inwestora, czy Rady Gminy. Inwestor dopisał również informację o odprowadzeniu wód opadowych z terenu inwestycji na obszary torfowisk – dopisek również jest bezzasadny, ponieważ nie koresponduje z częścią graficzną Wniosku, w ślad za opisem nie idzie przedstawienie żadnego założenia projektowego. Inwestor dodał także informację o planowanym montażu paneli fotowoltaicznych na budynkach – również nie zmienia to poglądu na treść wniosku, bo w jego pierwotnej wersji Inwestor wskazał, że budynki mają *wykorzystywać instalację słońca i naturalną energię jak najbardziej efektywnie*.

Podczas procedury dokonano obligatoryjnego zbierania uwag, a także wystąpiono o niezbędne opinie i uzgodnienia do instytucji wymienionych w art. 7 ust. 12 i ust. 14 specustawy mieszkaniowej. Dokonano także oceny stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o którym mowa w art. 7 ust. 4 specustawy, bazując na danych opracowanych podczas zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice* uchwalonej Uchwałą Nr XLI/435/18 z dnia 29 maja 2018 r. oraz bazując na wiedzy o obecnie prowadzonych procedurach planistycznych i planowanych przedsięwzięciach związanych z rozwojem przestrzennym.

Po dokonaniu czynności związanych z rozpatrzeniem sprawy, Rada Gminy uznała za zasadne podjąć uchwałę o odmowie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej z uwagi na zaistniałe przesłanki:

- 1) potrzeby mieszkaniowe oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy o których mowa w art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej w Gminie Stare Babice nie dają podstaw do zatwierdzenia lokalizacji inwestycji;
- 2) wniosek nie zawiera decyzji o której mowa w art. 7 ust. 8 pkt 5 *specustawy mieszkaniowej*;
- 3) Inwestor nie posiada zgody o której mowa w art. 5 ust 1 i ust. 2 *specustawy mieszkaniowej*;
- 4) lokalizacja inwestycji nie spełnia standardu o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 2 *specustawy mieszkaniowej*, a także dyskusyjna jest kwestia spełnienia pozostałych standardów określonych w art. 17 ust. 1;
- 5) przy wysokiej niepewności realizacji i funkcjonowania dojść pieszych i możliwości budowy infrastruktury w kierunku ul. Sikorskiego, lokalizacja inwestycji nie spełni wymogów o których mowa w Uchwale Nr XLVI/497/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 11 października 2018 r. w zakresie odległości dojść do przystanków komunikacji publicznej;
- 6) opinie o których mowa w art. 7 ust. 12 *specustawy mieszkaniowej* wykazały istotne wady wniosku;

7) wniosek nie uzyskał kompletu uzgodnień wymaganych art. 7 ust. 14 *specustawy mieszkaniowej* – w zakresie uzgodnienia z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Warszawie.

W roku 2017 na zlecenie Urzędu Gminy Stare Babice opracowane zostały analizy o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.), będące podstawą do przyjęcia zmiany w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice* przyjętej Uchwałą Nr XLI/435/18 z dnia 29 maja 2018 r. Analizy te stanowią podstawę dla szacowania docelowej liczby ludności gminy, a także stanowią diagnozę stanu istniejącego jednostki samorządu terytorialnego.

Wyniki analiz wskazują, że przyrost liczby ludności w Gminie Stare Babice jest zdecydowanie wolniejszy, niż rozwój terenów mieszkalnictwa. Zgodnie z prognozą demograficzną opracowaną na potrzeby zmiany *Studium*, w roku 2045 liczba ludności Gminy Stare Babice będzie wynosiła 24 080 osób. Wg stanu na grudzień 2019 r., w gminie na stałe zamieszkuje 18060 osób (źródło: Urząd Gminy Stare Babice). Oznacza to, że w ciągu najbliższego ćwierćwiecza, populacja powiększy się o 6020 osób. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, które przewiduje docelowo wdrożenie znacznego areálu terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, a tereny te zapewnią przestrzeń do zamieszkania dla ponad 40 tys. osób. Horyzont czasowy analiz przyjmuje się na 30 lat, a zestawienie przytoczonych liczb świadczy o tym, że zasiedlenie docelowych terenów budowlanych może trwać znacznie dłużej niż 30 lat przy istniejących trendach demograficznych.

Ocena zaspokojenia zasobów mieszkaniowych powinna zawierać nie tylko długofalowe cele rozwojowe wyznaczone w studium, ale również stan aktualny rezerw terenowych, ponieważ to one stanowią alternatywę wobec nowej zabudowy jaka mogłaby być lokalizowana obecnie na zasadach *specustawy mieszkaniowej*. Analiza sporządzona w ww. opracowaniu podaje, że wg stanu na rok 2017 Gmina Stare Babice posiadała ok 5745 niezabudowanych działek budowlanych, na których można byłoby w bardzo krótkim czasie zasiedlić ponad 12800 nowych mieszkańców. Oznacza to, że tereny już obecnie przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową zapewniają zaplecze mieszkaniowe dwukrotnie przekraczające zapotrzebowanie wynikające z prognozy demograficznej opracowanej w horyzoncie czasowym do roku 2045. Dodatkowo, Urząd Gminy Stare Babice jest w trakcie opracowania nowych dokumentów planistycznych, które wdrożą kolejne tereny budowlane. Ewentualne zwiększone potrzeby mieszkaniowe mogą zostać zaspokojone poprzez uruchomienie i pomyślne ukończenie kolejnych procedur planistycznych, które mogą wprowadzić nowe tereny zabudowy mieszkaniowej - Gmina Stare Babice jest zasobna w grunty orne klas IV-VI, które zgodnie z *Studium* planowane są do zmiany przeznaczenia i nie wymagają uzyskania zgód na cele nierolne lub nieleśne co czyni je stabilnym zapleczem rezerw terenowych pod mieszkalnictwo – są to głównie rozległe tereny

wsi Klaudyn, Koczargi Stare, Wojcieszyn, Zalesie, Borzęcin Duży, Stanisławów i Mariew.

Obecnie obowiązujące plany miejscowe konsumują tereny przewidziane pod zabudowę w studium na poziomie ok 53%, a jak wynika z powyższej analizy, już zapewniają one rezerwę umożliwiającą zasiedlenie ponad 12 tys. nowych mieszkańców (wobec potrzeb na poziomie 6 tys. osób w horyzoncie czasowym do roku 2045).

Z przytoczonych wyżej faktów jednoznacznie wynika, że Gmina Stare Babice nie boryka się z niedoborem terenów zaspokajających potrzeby mieszkalnictwa, a rezerwy terenowe wyznaczone w *Studium* zapewniają perspektywę rozwoju osadnictwa na długie lata. Nie bez znaczenia jest również fakt, że Gmina posiada własne nieruchomości (w tym przeznaczone w obowiązujących planach pod zabudowę wielorodzinną), na których w razie potrzeby będzie możliwa realizacja obiektów z lokalami socjalnymi. Prognozy demograficzne wskazują, że wzrost liczby mieszkańców na przestrzeni najbliższych dekad nie zagraża wyczerpaniu się rezerw mieszkaniowych.

Dokonawszy oceny stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rada Gminy Stare Babice stwierdza, że lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w trybie przewidzianym przepisami *Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* jest nieuzasadnione. Rada Gminy uważa, że z uwagi na przeznaczenie działki nr 180 we wsi Janów zarówno w obowiązującym *Studium*, jak i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zalesienie (oznaczenie w studium ZL tereny leśne, oznaczenie w planie miejscowym ZL1a tereny zalesień), teren ten niezależnie od faktu wykorzystywania go w przeszłości na cele wojskowe i ustawowego zwolnienia go z wymogu zgodności inwestycji z zapisami *Studium*, powinien być wykorzystany na cele inne niż określone w dokumentach planistycznych Gminy Stare Babice tylko w ostateczności, kiedy stwierdzony zostałby silny niedobór terenów mieszkaniowych, a potrzeba zaspokojenia potrzeb związanych z mieszkalnictwem byłaby bardzo pilna i niemożliwa do rozwiązania w inny sposób.

Odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 180 we wsi Janów wynika również z szeregu innych aspektów. Są to m. in. wynik uzyskanych opinii i uzgodnień, okoliczności związane z środowiskiem przyrodniczym, wątpliwości związane z możliwościami realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz opinie wnioskodawców, którzy złożyli uwagi.

Wniosek nie uzyskał uzgodnienia (odmowa uzgodnienia wystosowana przez Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie pismem znak I-1.4691.1.2019.2.AD z dnia 12 grudnia 2019 r.), a także uzyskał szereg negatywnych opinii, które poddają pod wątpliwość spełnienie ustawowych warunków lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

oraz inwestycji towarzyszącej (m. in. opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak WPN-III.600.262.2019.MS z dnia 12 grudnia 2019 r., opinia Kampinoskiego Parku Narodowego znak DOso-07/09/17-19 z dnia 12 grudnia 2019 r., opinia Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej znak WZ.0761.48.1.2019 z dnia 9 grudnia 2019 r., opinia Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej opracowana dnia 9 grudnia 2019 r.).

Najważniejsze aspekty wniosku, które stanowią barierę dla ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej opisane zostały w wystąpieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie zwanego dalej RDOŚ, w którym organ ten wyraził obszerne stanowisko na temat zamiaru inwestycyjnego przedstawionego w wniosku Spółki SPV K2 sp. z o. o. RDOŚ oświadczył m. in., że Inwestor nie wystąpił o zgodę o której mowa w art. 5 ust. 1 specustawy mieszkaniowej. Działka nr ew. 180 we wsi Janów położona jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w otulinie rezerwatu Łosiowe Błota. Aby możliwe było zlokalizowanie inwestycji na terenie objętym otuliną formy ochrony przyrody, niezbędne jest pozyskanie stosownej zgody, o którą Inwestor nie wystąpił. Dodatkowo, RDOŚ przedstawił opinię, że w przedmiotowej sprawie Inwestor powinien wystąpić o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, która powinna być dołączona do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. RDOŚ argumentuje, że obszar objęty wnioskiem o powierzchni 1,99 ha nie jest jedynym terenem, który będzie podlegał przekształceniu w skutek realizacji inwestycji, a to z kolei sprawi, że faktyczna powierzchnia przedsięwzięcia ulegnie powiększeniu, co rzutuje bezpośrednio na wymóg wystąpienia o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. RDOŚ wskazuje, że faktyczny obszar projektowanego zagospodarowania jest większy niż deklaruje to Inwestor, co sprawia że z dużym prawdopodobieństwem może on być uznany za przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a w przypadku wątpliwości ze strony organu oceniającego tę kwestię, należy kierować się *zasadą przezorności*. Tym samym RDOŚ wskazał brak tzw. decyzji środowiskowej jako wadę wniosku. Dodatkowo, RDOŚ wskazał, że potencjalna zabudowa działki nr 180 będzie miała jednoznacznie negatywny wpływ na rezerwat Łosiowe Błota, poprzez wprowadzenie zwiększenia hałasu, a także pojawienie się tam zjawiska zanieczyszczenia świetlnego, które zaburzy funkcjonowanie i rytm dobowy zwierząt. RDOŚ przytoczył także przepisy obowiązujące w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, podkreślając jak ważną rolę pełni okolica w której zaplanowano zabudowę mieszkaniową – jest to obszar powiązany funkcjonalnie z Kampinoskim Parkiem Narodowym, obszarami Natura 2000, a także pełni rolę klimatyczną względem m. st. Warszawy stanowiąc część klina napowietrzającego miasto.

W tym miejscu należy podkreślić, że Wójt Gminy Stare Babice wzywał już Inwestora do przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pismem znak RPP.6727.104.2018 z dnia 12 października 2018 r. (przed postępowaniem sądowym o którym mowa na początku Uzasadnienia). Również odpowiadając na skargę na bezczynność skierowaną przez Inwestora przeciw Wójtowi Gminy Stare Babice do Wojewódzkiego Sądu

Administracyjnego w Warszawie, Wójt wskazywał na fakt wykraczania oddziaływania inwestycji poza deklarowaną powierzchnię 1,99 ha i przywołał fragment wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 października 2017 r. (Sygn. akt II OSK 598/16), który orzekł że *Zgodnie z zasadami przewencji i przezorności należy uwzględnić, że skumulowane oddziaływania mogą powodować zmiany w środowisku, będące konsekwencją wpływu danego rodzaju przedsięwzięcia, w połączeniu z innymi istniejącymi lub planowanymi przedsięwzięciami*. Oznacza to, że zamiar realizacji elementów zagospodarowania położonych poza obszarem opracowania, a wskazanych w wniosku, determinuje konieczność uzyskania tzw. decyzji środowiskowej, gdyż sprawia, że faktyczny obszar inwestycji będzie większy od zadeklarowanej wartości 1,99 ha. Do tej sprawy odniósł się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, który wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2019 r. Sygn. akt IV SAB/Wa 58/19 orzekł że:

*W ocenie Sądu w niniejszej sprawie w sytuacji, gdy strona dalej stwierdzi i przedstawi – w jej ocenie wiarygodne okoliczności świadczące o tym, że w sprawie decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z ustawą 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 – nie jest wymagana, bo np. całość inwestycji mieszkaniowej mieści się na obszarze 2 ha, **a organ przyjmie stanowisko odmienne (poparte wyczerpującą argumentacją) winien rozważyć podjęcie uchwały w przedmiocie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji, a nie pozostawiać wniosek Inwestora bez rozpatrzenia.***

Ponieważ Inwestor kontynuował trwanie przy stanowisku ograniczenia obszaru inwestycji do 1,99 ha i nie przedłożył decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, Wójt Gminy uruchomił procedurę na podstawie specustawy mieszkaniowej bez dalszego egzekwowania przedłożenia tejże decyzji do wniosku. W trakcie etapu opiniowania i uzgodnień, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przekazał obszernie pismo opiniujące, w którym jako organ specjalistyczny do spraw ochrony środowiska, przedstawił obszerną argumentację uzasadniającą, że w tej sprawie Inwestor powinien wystąpić o tzw. decyzję środowiskową. **Stosując się do zalecenia WSA w Warszawie zawartego w przytoczonym wyroku, Rada Gminy respektuje wyczerpującą argumentację przedstawioną przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz uznaje za uzasadnione by w związku z tym podjąć uchwałę w przedmiocie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji.**

Do wniosku negatywnie ustosunkował się również Kampinoski Park Narodowy, wskazując, że ustalenia dla działki nr 180 w Janowie określone w obowiązującym Studium oraz w planie miejscowym są optymalne dla tego terenu. Lokalizacja planowanej inwestycji pomiędzy dwiema częściami rezerwatu Łosiowe Błota wywołałaby dezintegrację obydwu części rezerwatu, mając negatywny wpływ na jego funkcjonowanie. W ocenie KPN istnieje zagrożenie, że oddziaływanie inwestycji mogłoby mieć również negatywne skutki dla całego Lasu Bemowskiego, a w efekcie dojść do utraty jego walorów z punktu widzenia całego Kampinoskiego Parku Narodowego.

Wniosek został również negatywnie zaopiniowany przez Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej, który stwierdził, że przedłożona treść nie pozwala na dokonanie oceny jego zgodności z przepisami ochrony przeciwpożarowej. W ocenie Rady Gminy, ta wątpliwość jest szczególnie istotna z uwagi na fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy planowanej przez Inwestora występują tereny leśne, a nie zapewnienie odpowiednich standardów ppoż. w tego typu otoczeniu stanowi zagrożenie na ogromną skalę.

Wniosek nie uzyskał uzgodnienia Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie. W oficjalnym piśmie poinformowano, że wniosek jest niejednoznaczny co do treści i nie pozwala na zajęcie stanowiska. MZDW wskazał, że z wniosku nie wynika jednoznacznie czy planowana inwestycja wymaga lokalizacji infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 898. Ponadto stwierdzono, że wniosek powinien obejmować również obszar dojść pieszych do przystanków autobusowych zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej nr 898.

Negatywne stanowisko w sprawie zajęła Gminna Komisja Architektoniczno-Urbanistyczna, która podczas posiedzenia stwierdziła że planowana zabudowa nie wpisuje się w środowiskotwórcze funkcje otoczenia. Wskazała, że w przypadku realizacji inwestycji naruszone zostaną stosunki wodne, a w konsekwencji pogorszona zostanie równowaga ekosystemów wodno-błotnych i dojdzie do fragmentacji kompleksu leśnego Lasu Bemowskiego. Komisja argumentowała, że rezerwy terenowe istniejące w Gminie Stare Babice spełniają potrzeby mieszkaniowe i nie jest konieczne wyznaczanie dodatkowych terenów kosztem obszarów na których dotychczas nie planowano zabudowy. Stwierdzone zostało wadliwe skomunikowanie z układem drogowym, w szczególności brak możliwości urządzenia bezpiecznego połączenia planowanej inwestycji z układem zewnętrznym. Komisja wyraziła stanowisko, że przeprowadzenie ciągów komunikacyjnych celem zapewnienia dostępu do szkół, przedszkoli i przystanków wymagałoby zmiany przeznaczenia niektórych terenów i ich wyłączenia z produkcji leśnej wraz z uzyskaniem stosownych służebności.

Po analizie stanowisk organów i instytucji wskazanych w *specustawie mieszkaniowej* do opiniowania i uzgadniania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, Rada Gminy Stare Babice uważa, że istnieją poważne przesłanki do odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W toku procedury do Urzędu Gminy Stare Babice złożone zostały uwagi mieszkańców, stowarzyszeń oraz instytucji. Wnioskodawcy poprzez złożenie uwag wyrażali swój stosunek do wniosku Inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej na działce nr 180 we wsi Janów. Dodatkowo, do Urzędu wpłynęły 2 petycje internetowe – jedna popierająca inwestycję, a druga stanowiąca sprzeciw wobec planowanego przedsięwzięcia. Uwagi można było składać w formie papierowej oraz elektronicznej.

Tabela 1 Zestawienie podstawowych danych dot. złożonych uwag (opracowanie Urząd Gminy Stare Babice)

	Liczba osób popierających	Liczba osób przeciwnych
Liczba uwag złożonych w wersji papierowej lub elektronicznej	506	1813
Liczba osób zamieszkałych na terenie gminy	0	591
Liczba osób zamieszkałych poza terenem gminy	506	1222
Podpisy pod petycjami zbiorowymi (petycje internetowe oraz zborowe wnioski w wersji papierowej)	5218	6160
Liczba uwag nieuwzględnionych ze względu na wady wniosku	3	63

Tabela 1 prezentuje dane ilościowe związane z złożonymi uwagami. W zakresie merytorycznej zawartości uwag, obydwie grupy wnioskodawców znacznie różniły się od siebie. Wnioskodawcy popierający inwestycję bardzo często twierdzili, że projekt im się podoba, w treści wielu uwag dodatkowo zamieszczali jednakowy wzór o treści wskazującej na poparcie dla utworzenia – wzór zaprezentowany poniżej:

P O P I E R A M

Inwestycję „Zielona Strefa”

- zagospodarowanie terenu działki Nr 180 w Janowie, gmina Stare Babice

(kameralne ekologiczne osiedle, otwarta ogólnodostępna przestrzeń rekreacyjna):

- wydzielenie terenów leśnych z obszaru działki Nr 180 i przekazanie ich Gminie lub Lasom Państwowym

- nieodpłatne przekazanie Gminie terenu pod budowę szkoły

- stworzenie zielonej strefy dla wypoczynku rodzinnego: terenu otwartego,

ogólnodostępnego, z miejscami odpoczynku, **leśnym placem zabaw**, fontanną, wydarzeniami plenerowymi i ścieżkami edukacyjnymi

- **budowę strefy sportowej**: boiska, siłowni plenerowej, parku linowego, toru rowerowego, etc.

- oddanie do użytku polany piknikowej z paleniskiem i altanami

-zbudowanie **Leśnego Przedszkola**

-organizację **spotkań dydaktycznych**, szerzących wiedzę o ekologii i promujących dbanie o środowisko naturalne

-**nie wycinanie drzew** oraz dbanie o rośliny i zwierzęta

- zastosowanie nowoczesnych, **ekologicznych rozwiązań** przy współpracy ze specjalistami i miłośnikami natury

- **nasadzenia drzew** krzewów roślin z zachowaniem bezpieczeństwa zwierząt.

Wnioskodawcy wyrażający sprzeciw wobec planu inwestycyjnego, również korzystali z rozpowszechnionego wzoru uwagi, jednakże w niektórych przypadkach samodzielnie konstruowali treść, przekazując nie raz wielostronicową argumentację przemawiającą za ich stanowiskiem sprzeciwiającym się ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej – wzór stosowanej uwagi zaprezentowany jest poniżej:

Imię i nazwisko:

Adres:

Urząd Gminy Stare Babice
ul. Rynek 32
05-082 Stare Babice

WNIOSEK SPRZECIWU WOBEC LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA TERENIE DZIAŁKI NR 180 WE WSI JANÓW, W OTULINIE REZERWATU “ŁOSIOWE BŁOTA”

Zgłaszam następujące uwagi do “Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 180 we wsi Janów” zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stare Babice w dniu 15.11.2019:

1. Sprzeciwiam się zmianie przeznaczenia działki nr 180 we wsi Janów, która zgodnie ze “Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice” przeznaczona jest pod zalesienie.
2. Sprzeciwiam się wprowadzaniu zabudowy mieszkaniowej pomiędzy dwie części rezerwatu przyrody “Łosiowe Błota”, a obsługującej jej infrastruktury na obszar Lasu Bemowskiego od ul. Sikorskiego (Janów) do ul. Radiowej (Warszawa).
3. Sprzeciwiam się podejmowaniu działań prowadzących do niszczenia rezerwatu “Łosiowe Błota”, jego otuliny i Lasu Bemowskiego, które są obszarami cennymi przyrodniczo.
4. Sprzeciwiam się ograniczaniu funkcji klina nawietrzającego, zasilającego system przyrodniczy

Warszawy.

5. Sprzeciwiam się ingerencji w poziom wód gruntowych mających znaczenie dla unikalności rezerwatu "Łosiowe Błota", których obniżanie się i wysychanie mogłoby zdegradować ten rezerwat.

6. Sprzeciwiam się ograniczaniu ilości i degradacji wartości terenów zielonych, służących mieszkańcom gminy Stare Babice i m.st. Warszawy jako miejsce wypoczynku, turystyki pieszej i rowerowej, edukacji oraz rekreacji.

7. Sprzeciwiam się budowaniu szkoły praktycznie w środku lasu, na terenie pozbawionym niezbędnej infrastruktury, z dala od istniejących osiedli i bez dojazdu od strony gminy Stare Babice, a także przeznaczaniu publicznych pieniędzy pochodzących z podatków na ponoszenie kosztów związanych z jej budową i funkcjonowaniem.

8. Sprzeciwiam się przeznaczaniu publicznych pieniędzy pochodzących z podatków na doprowadzenie w głąb lasu infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania osiedla i szkoły.

9. Nie wyrażam zgody na poświęcanie dobra wspólnego, jakim są tereny zielone i cenne przyrodniczo dla korzyści finansowych wybranych jednostek. Sprzeciwiam się prywatyzacji zysków, a uspołecznianiu kosztów.

Oświadczam, że zapoznałem/zapoznałam się z klauzulą informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych zawartą na stronie internetowej BIP Gminy Stare Babice (http://bip.babice-stare.waw.pl/public/get_file_contents.php?id=482895). Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zgodnie z zasadami określonymi w tej klauzuli oraz w przytoczonym w niej ogólnym rozporządzeniu o ochronie danych osobowych "RODO".

Miejscowość, data:.....

Podpis:

Dane ilościowe pozwalają na wyciągnięcie dwóch wniosków. Po pierwsze, osób sprzeciwiających się inwestycji jest więcej, niż osób popierających inwestycję. Po drugie, pośród osób, które udzieliły wyrazu poparcia dla wniosku Inwestora poprzez złożenie uwagi w formie papierowej lub przez pocztę email indywidualnie, nie ma mieszkańców Gminy Stare Babice – figurują oni jedynie na listach wniosków poparcia zbiorowego lub w petycji.

Rada Gminy Stare Babice stoi na stanowisku, że uwagi złożone w procedurze nie determinują rozstrzygnięcia sprawy, jednakże stanowią istotny element dla zajęcia stanowiska w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, ponieważ odzwierciedlają nastroje panujące w społeczeństwie, a niekiedy wprowadzają wartość merytoryczną do prowadzonych prac nad rozpatrzeniem wniosku. Rada Gminy Stare Babice uznaje za stosowne, by uznać głos większości w rozpatrywaniu sprawy, uznać obszerną argumentację przedstawioną w niektórych z bardziej rozbudowanych merytorycznie uwag (również tych złożonych w imieniu stowarzyszeń i instytucji), ale także zwraca uwagę, że ewentualne ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej powinno służyć rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych gminy, a w obliczu niskiego poparcia planu inwestycyjnego ze strony mieszkańców Gminy Stare Babice należy uznać, że zainteresowanie nowymi mieszkaniami jest niewielkie, a mieszkańcy nie zasygnalizowali zapotrzebowania na nowe lokale.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2 specustawy mieszkaniowej, Inwestycję lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. We wniosku Inwestor napisał: *Wstępnie uzyskane warunki przyłączenia określają możliwość*

bezpośredniego podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej od strony ul. Sikorskiego (...). Do wniosku załączone zostało także pismo Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego „Eko-Babice” Sp. z o. o. znak JRP/DTO/365/7/2019 I 994 z dnia 12 lipca 2019 r. w którym Przedsiębiorstwo oświadczyło m. in. że *podtrzymuje stanowisko zawarte w piśmie z dnia 08.08.2018 r. znak JRP/DTO/457/2018I1367 oraz, że w przypadku uzyskania przez Inwestora prawomocnego pozwolenia na budowę planowanej inwestycji, GPK Eko-Babice przystąpi do ustalenia warunków technicznych podłączenia do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.* Tak sformułowana treść zamieszczona w wniosku Inwestora sugeruje, że Inwestor posiada wstępne zapewnienie przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, jednakże nie jest to zgodne z treścią pisma przywołanego na początku dokumentu – pismo z dnia 08.08.2018 r. znak JRP/DTO/457/2018I1367, które zawiera faktyczne stanowisko Przedsiębiorstwa „Eko-Babice” w tej sprawie. W piśmie tym GPK „Eko-Babice” poinformowało, że **brak jest możliwości technicznych podłączenia do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nieruchomości we wsi Janów stanowiącej działkę nr ew. 180.**

Wobec powyższego, Rada Gminy uznaje, że teren inwestycji nie ma zapewnionego dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 2 *specustawy mieszkaniowej*, a informacja o dostępie do sieci infrastruktury technicznej zawarta w wniosku Inwestora pominęła istotne dla oceny sprawy fakty. Dostęp do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej zgodnie z zapotrzebowaniem zamierzenia inwestycyjnego jest jednym z podstawowych wymogów lokalizacyjnych opisanych w *specustawie* i nie jest możliwe ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w sytuacji, w której możliwości podłączenia do sieci uzbrojenia terenu będą określane dopiero po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę, a dodatkowo istnieje prawdopodobieństwo, że w dalszym ciągu przedsiębiorstwo „Eko-Babice” orzeknie brak możliwości technicznych. Podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, Rada Gminy powinna mieć pewność, że teren spełnia podstawowe wymagania określone w przepisach – w przeciwnym razie uzasadnione jest stanowisko odmowne.

Wniosek Inwestora obejmuje teren o powierzchni 1,99 ha i w ramach tejże powierzchni Inwestor zawnioskował o ustalenie lokalizacji dla fragmentu sieci komunikacyjnej służącej funkcjonowaniu projektowanego osiedla, a także dla dwóch enklaw budynków mieszkalnych oraz budynku o funkcji edukacyjnej. Jednakże, projekt przewiduje również wprowadzenie dodatkowego zagospodarowania poza granicami opracowania na pozostałej części działki nr 180, a także realizację infrastruktury poza działką nr 180 – m. in. przez tereny leśne w kierunku ul. Sikorskiego. Rada Gminy podziela w tej kwestii stanowisko RDOŚ, świadczące o tym, że obszar faktycznego oddziaływania tejże inwestycji byłby większy niż wynika to z opisu przedsięwzięcia. Ważne jest tu jednak zwrócenie uwagi na jedno z spostrzeżeń Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, która uznała,

że realizacja wielu elementów zagospodarowania określonych w wniosku Inwestora wymagałaby zmiany zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Specustawa mieszkaniowa na podstawie której przeprowadzono procedurę na wniosek Inwestora, pozwala na wprowadzenie określonego zagospodarowania na obszarze objętym granicami wniosku niezależnie od zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże wszystkie elementy inwestycji położone poza tymi granicami powinny być lokalizowane na mocy odpowiednich, obowiązujących tam przepisów.

Jeżeli więc Inwestor zaplanował określone działania poza terenem opracowania, to oznacza że nie mogą być one lokalizowane na mocy specustawy mieszkaniowej. W takiej sytuacji należy upewnić się, czy zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwolą na wprowadzenie takiego zagospodarowania terenu i czy cała inwestycja faktycznie będzie mogła być zrealizowana zgodnie z treścią przedłożonego wniosku. Ma to szczególne znaczenie dla realizacji terenów rekreacyjnych, dojść do szkół i przystanków komunikacji publicznej zlokalizowanych na terenie Gminy Stare Babice, a także dla realizacji sieci infrastruktury technicznej od strony ul. Sikorskiego – zagospodarowanie to miałyby zostać zlokalizowane na terenach podlegających ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn – Uchwała Nr V/33/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 7 kwietnia 2011 r.

Zgodnie z obowiązującym planem, tereny planowane pod urządzenia służące rekreacji i funkcji sportowej, położone są terenie oznaczonym symbolem ZL1a – tereny zalesień, natomiast obszary dojść pieszych i budowy ciągów infrastruktury technicznej położone są na terenie oznaczonym symbolem ZL1 – tereny leśne. Przeznaczenia te opisane są w tekście planu następująco:

Rozdział 26.

§ 32. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL i ZL1 ustala się:*

1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;

2) przeznaczenie dopuszczalne (nie dotyczy terenów rezerwatów):

a) funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa (bez obiektów kubaturowych),

b) wykorzystanie dróg leśnych do prowadzenia ciągów spacerowych, szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,

c) terenowe urządzenia turystyczne jak miejsca odpoczynku z wiatami i sanitariatami, ławki, pomosty, wieże obserwacyjne, informacje planszowe, oznakowanie i drogowskazy,

d) sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia (w tym dojazdu do działek leśnych);

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zachowanie funkcji lasu ochronnego dla terenu ZL1-Lasu Bemowskiego,

- b) zagospodarowanie lasów na cele związane z gospodarką leśną,*
- c) zachowanie i użytkowanie według ustawy o lasach oraz ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z planami urządzenia lasów dla lasów państwowych i uproszczonymi planami urządzenia lasów dla lasów prywatnych,*
- d) zapewnienie odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych;*
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;*
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;*
- 6) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15.*

Rozdział 27.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL1a ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zalesień.

Przywołane zapisy świadczą o braku możliwości realizacji zamierzeń położonych poza terenem opracowania. Zgodnie z zapisami Rozdziału 26. § 32 pkt 3, w którym określone zostały zasady zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZL1 mogą być lokalizowane obiekty służące celom związanym z funkcją lasu, z gospodarką leśną, zachowaniem i użytkowaniem terenu zgodnym z ustawą o lasach oraz ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz z planami urządzenia lasów, a także z zabezpieczeniem przeciwpożarowym obszarów leśnych. Realizacja jakichkolwiek urządzeń w tym terenie na potrzeby inwestycji mieszkaniowej nie będzie spójne z zasadami określonymi w planie miejscowym. Rozdział 27 § 33 nie dopuszcza natomiast na terenie działki nr 180 we wsi Janów żadnych innych przeznaczeń poza zalesieniem tego terenu.

Rada Gminy uważa zatem, że obiekty zlokalizowane poza obszarem opracowania, a będące jednocześnie bardzo ważnymi elementami całej struktury projektowanego osiedla, nie będą mogły powstać ze względu na ograniczenia wynikające z obowiązującego planu miejscowego oraz braku posiadania stosownych służebności. Jeżeli doszłoby do realizacji osiedla z pominięciem tychże obiektów, cała inwestycja odbiegałaby znacznie od wymaganych prawem standardów, a Inwestor nie byłby w stanie spełnić niektórych deklaracji np. o utworzeniu ogólnodostępnej strefy rekreacji.

Podsumowując, występują liczne przesłanki za tym by odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej na działce nr 180 we wsi Janów. Rada Gminy Stare Babice podejmując uchwałę odmowną bierze pod uwagę nie tylko poruszone wyżej kwestie, ale również sens funkcjonowania specustawy mieszkaniowej i intencję z którą była stworzona. Uzasadnienie do specustawy mówi, że stanowi ona *krok w kierunku ograniczania barier administracyjno-prawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach*. Zdanie to wskazuje,

że przepisy pozwalające na lokalizowanie inwestycji mieszkaniowych były utworzone z intencją zapewnienia ułatwień w przypadku zaistnienia trzech czynników:

1. Woli Rady Gminy do zmiany polityki przestrzennej (specustawa znosi wymóg zgodności z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a nawet z studium) na rzecz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
2. Dyspozycyjności przedsiębiorcy, chętnego do realizacji inwestycji mieszkaniowej;
3. Istnienia zapotrzebowania na lokale mieszkalne – szczególnie przeznaczone dla grup społecznych o niższych lub umiarkowanych dochodach.

W przypadku rozpatrywanym niniejszą uchwałą zachodzi jedynie przesłanka nr 2 – a więc istnieje inwestor gotowy do realizacji inwestycji mieszkaniowej. Nie ma uzasadnienia dla Rady Gminy by korzystać z możliwości zastosowania odstępstwa od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr V/33/11 z 7 kwietnia 2011 r. – czy od ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice*,

które to odstępstwa są możliwe na mocy zapisów *specustawy mieszkaniowej*. Poziom sprzeczności z zapisami planu miejscowego i z studium jest zbyt wysoki, a zapotrzebowanie na lokale mieszkalne jest zbyt niskie, by rozważać podejmowanie uchwały ustalającej lokalizację nowego osiedla mieszkaniowego. Świadczy o tym również fakt, że w wniosku Inwestora nie ma żadnych zapisów świadczących o tym, by był on ukierunkowany na zapewnienie zasobów mieszkaniowych dla osób o umiarkowanych lub niskich dochodach. Inwestor nie wykazał również w żaden sposób, że jego inwestycja pozwoli na rozwiązanie jakiegokolwiek problemu mieszkaniowego występującego w Gminie Stare Babice. Uzasadnienie do specustawy jasno wskazuje, że *działania wymienione w projekcie powinny koncentrować się na likwidacji deficytów ilościowych w segmencie mieszkań dostępnych cenowo oraz rozwoju budownictwa na wynajem* – podstawowym motywem do realizacji inwestycji powinna być zauważalna potrzeba zapewnienia nowych zasobów mieszkaniowych, oraz społeczny charakter inwestycji. Problematykę tą porusza również piśmiennictwo (Anna Wilk, *Nieruchomości* 2018, Nr 11), które wskazuje, że problem deficytu mieszkaniowego oraz zjawiska wykluczenia mieszkaniowego związany jest z brakiem lokali komunalnych, społecznych i socjalnych. Anna Wilk komentując zapisy specustawy mieszkaniowej pisze następująco:

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, iż – jak już wspomniano – inwestorem realizującym inwestycję mieszkaniową może być w zasadzie każdy. Ustawodawca nie ograniczył bowiem pojęcia inwestora np. do Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Należy się zatem spodziewać, że w praktyce inwestorami będą głównie podmioty prywatne, czyli deweloperzy. Ograniczenie prawa własności, o którym mowa w art. 35 SpecMieszkU będzie zatem stanowić wyłączenie na rzecz podmiotu prywatnego. W literaturze wyraża się pogląd, wedle którego wyłączenie na rzecz podmiotu prywatnego jest możliwe, jednakże tylko dla realizacji celu publicznego. Oznaczałoby to, że inwestycja mieszkaniowa prywatnego podmiotu może uzasadniać wyłączenie, jeżeli realizowana jest w celu publicznym.

Powyższe słowa potwierdzają, że specjalne narzędzie jakie daje specustawa mieszkaniowa do sprawnej realizacji inwestycji mieszkaniowych w uproszczonym trybie administracyjnym, może być zastosowane z udziałem dewelopera (który jako podmiot rynkowy kieruje się zyskiem) tylko wówczas, kiedy w ten sposób zabezpiecza się szczególne potrzeby społeczności lokalnej dające się sklasyfikować jako cel publiczny. Dodatkowo, aby uznać, że realizacja osiedla mieszkaniowego lub budowa obiektu o funkcji oświatowej na działce nr 180 we wsi Janów są szczególnie istotne

dla interesu mieszkańców Gminy Stare Babice i należy je rozpatrywać w kategorii celu publicznego, Inwestor musiałby przekonać Radę Gminy o słuszności swojego przedsięwzięcia mając na uwadze udowodnienie, że faktycznie realizacja przedsięwzięcia wskazanego w wniosku stanowi rodzaj działania będącego odpowiedzią na powszechne potrzeby społeczne.

Istotą inwestycji celu publicznego jest jej nakierowanie na urzeczywistnienie interesu publicznego, istotnego dla zbiorowości, przynajmniej na poziomie lokalnym. Inwestor powołujący się na cel publiczny powinien być gotowy na wykazanie, że jego realizacja nie stanowi zaspokojenia interesu prywatnego, indywidualnego, bądź grupowego (wyrok NSA z 12.12.2017 r., II OSK 751/17).

Zgodnie z uzasadnieniem do specustawy, jednym z zadań jakim ma sprostać nowe narzędzie prawne jest likwidacja występujących znaczących deficytów jakościowych mieszkań (...), jak i deficytów jakości samych zespołów zabudowy (brak adekwatnej obsługi komunikacyjnej, w tym dostępu do transportu publicznego, brak dostępu do niezbędnych usług, w tym usług społecznych, do których zaliczyć należy również tereny rekreacyjne). Wniosek złożony przez Inwestora również nie koresponduje z tymi kwestiami – zespół mieszkaniowy jest znacznie oddalony od najbliższych przystanków komunikacji publicznej, zamiast wtapiać się w tkanę miejską, stanowi on oderwaną enklawę odseparowaną od istniejącej wokół infrastruktury komunikacyjnej i społecznej.

Uzasadnienie dotyka również kwestii obszarów chronionych o których mowa w art. 5 specustawy mieszkaniowej. *Analogiczną ochroną objęto również otuliny form ochrony przyrody, rodzinne ogrody działkowe oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zaproponowane rozwiązanie zapewnia zachowanie niezbędnej ustawowej ochrony wskazanych terenów, przy jednoczesnym braku nadmiernego ograniczania lokalizacji inwestycji, np. na uzbrojonych terenach objętych formami ochrony przyrody niewykluczającymi lokalizacji nowej zabudowy (np. obszary chronionego krajobrazu).* Przytoczone zdanie pokazuje, że Ustawodawca poprzez przyzwoleń na lokalizację inwestycji na obszarach chronionych, miał na celu wykorzystanie terenów wstępnie przygotowanych do inwestycji poprzez istnienie podstawowego uzbrojenia terenu (działka nr 180 we wsi Janów nie ma dostępu do gminnej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, połączenia komunikacyjne w kierunku ul. Sikorskiego mają charakter duktów leśnych nie przystosowanych do codziennego korzystania przez użytkowników osiedla, połączenia komunikacyjne w kierunku ul. Radiowej cechują się niską jakością urządzenia, w tym wymagają ciągłego przekraczania przejazdu kolejowego bez zapór), a formy ochrony przyrody w których miał intencję dopuścić zabudowę powinny cechować się niskim rygiem ochrony przed zabudową o czym świadczy podanie obszaru chronionego krajobrazu jako przykład (rezerwat przyrody nie wpisuje się w tą kategorię – zgodnie z argumentacją RDOŚ).

Dodatkowym faktem przemawiającym za odmową jest konsekwentne utrzymanie stanowiska Rady Gminy wyrażonego Uchwałą Nr XIV/132/2019 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie zaopiniowania projektu ochrony dla rezerwatu przyrody „Łosiowe Błota”. Podejmując uchwałę, Rada Gminy jednogłośnie, pozytywnie ustosunkowała się do przedłożonego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu ochrony. Rada Gminy Stare Babice dostrzegła i przychyliła się wówczas do planu realizacji zadań ochronnych w obszarze rezerwatu – również poprzez akceptację zapisów planu, które istotnie ograniczają ewentualne zainwestowanie na działce nr 180 we wsi Janów.

Reasumując powyższe, Rada Gminy odmawia ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na działce nr ew. 180 we wsi Janów.