



WÓJT GMINY STARE BABICE

Odpowiedź w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej

znak sprawy: *RKS.1431.56.2021.02*

Stare Babice, dnia 27 sierpnia 2021 r.

Pan

W odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej w zał. przekazuję odpowiedź na skargę na uchwałę Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. i zmienionego uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r.

Z poważaniem,

12.08.2021 / 11/12/19
.....
Wójt Gminy Stare Babice
Sławomir Sumka



WÓJT GMINY STARE BABICE

Stare Babice, dnia 27 kwietnia 2021 r.

RPP.0751.3.2021

Wojewódzki Sąd Administracyjny

w Warszawie

ul. Jasna 2/4

00-013 Warszawa

Odpowiedź na skargę
na uchwałę Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r.
w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Stare Babice, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice
z dnia 1 czerwca 2006 r. i zmienionego uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice
z dnia 28 maja 2015 r.

złożoną przez Pana _____ i zam. ul. _____ Blizne
i pozostałych Skarżących według listy stanowiącej załącznik nr 6).

- **wnoszących na końcu skargi** (na str. 30 pkt. 57) o: „powtórne sporządzenie bilansu terenów zgodnie z zasadami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ponowienie procedury zmiany Studium Starych Babic, w oparciu o realne uwarunkowania, analizę potrzeb i możliwości gminy, a nie wyłącznie interes dewelopera. Z tego względu właściwym środkiem prawnym ochrony interesu mieszkańców jest zaskarżenie Punktowej Zmiany Studium”.

Na stronie 2 w 6 i 7 wierszu od góry, Skarżący doprecyzowują, że: „wnosimy skargę.....w części **dotyczącej** obszaru wsi Blizne Łaszczyńskiego (tj. obszar określony w załączniku nr 1 do punktowej Zmiany Studium jako **obszar nr 2a**)”.

Działając w imieniu Rady Gminy Stare Babice wnoszę o oddalenie skargi w całości

Uzasadnienie.

1. Istota skargi i podstawowe zarzuty

Niezadowolenie Skarżących wywołało ustalenie na części obszaru nr 2a w zmienionym uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r. studium gminy, kierunku

zagospodarowanie **MW/U – czyli zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowo-usługowej** określonej jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. Kierunek MW/U o powierzchni brutto 5,11 ha, na obszarze punktowej zmiany zajmuje 13,28% jego powierzchni, oraz 0,8‰ powierzchni gminy wynoszącej 6 342 ha czyli 63,42 km².

Skarżący posiłkując się opinią urbanistyczną mgr inż. y arzucają Wójtowi i Radzie Gminy, że w przyjętym dokumencie naruszono prawo poprzez nieprawidłowe sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Nie zarzuca się nieprawidłowości w wyliczonej chłonności istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, lecz w wyliczonym zapotrzebowaniu na powierzchnię użytkową takiej zabudowy. Zarzut kluczowy polega na tym, że według Skarżących wyliczenie zapotrzebowania na powierzchnię użytkową mieszkaniową obarczone jest następującymi głównymi błędami:

- a) wyliczone zostało na podstawie liczby budowanych mieszkań i założonych w analizie trendów na najbliższe 30 lat, a nie na podstawie prognozy demograficznej,
- b) że dwukrotnie przemnażano uzyskane wyniki, przez 1,3 w celu powiększenia o 30% zarówno prognozowanej liczby ludności jak i potrzebnego maksymalnego zapotrzebowania na powierzchnię użytkową,
- c) że nie uwzględniono istniejącej powierzchni użytkowej,
- d) że w analizie posiłkowano się dwoma wskaźnikami średniej liczby osób przypadających na jedno mieszkanie,
- e) pozostałe zarzuty są pochodnymi w stosunku do ww. zarzutów.

Odpowiedź na wyżej wymienione zarzuty:

Na wstępie należy poinformować Wysoki Sąd oraz Skarżących, że „ANALIZY UZUPEŁNIAJĄCE DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE W CELU OKREŚLENIA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY STARE BABICE”, dołączone do skargi, to nie jest ich wersja ostateczna. W aktach zmiany są zachowane poszczególne etapy i wersje tych analiz i pracownik Urzędu Gminy, udostępniając Radcy Prawnemu analizę, tego nie zauważył. Mimo, że różnice zdają się być nieduże, to jednak istotne dla wyników i całej procedury zmiany studium. Analizy prawidłowe pobrano z Biura Rady Gminy w dniu 27 kwietnia 2021 r., takie same otrzymali Radni przed Sesją przyjmującą zmianę oraz wojewoda Mazowiecki wraz z urzędową dokumentacją planistyczną. Ostateczna wersja analiz zostaje dołączona jako **załącznik nr 1** do niniejszej odpowiedzi, zarówno dla Wysokiego Sądu jak i Skarżących. Za udostępnienie nieaktualnej wersji analiz bardzo przepraszam Skarżących. Stało się to z powodu zmian w obsadzie pracowniczej oraz trwającą pandemią SARS-CoV-2, w wyniku której trwała praca rotacyjna, połowa pracowników zachorowała. Mogły więc wystąpić trudności z nadzorem prawidłowości wykonywania zadań. Możliwe, że nie doszłoby do tej pomyłki, gdyby we wniosku o udostępnienie tych materiałów, zastrzeżono do jakich celów mają służyć, czyli do sporządzenia skargi, a nie np. do celów badawczych lub naukowych. Przechodząc do zarzutów, które co do ich istoty, mają w pełni zastosowanie także do ostatecznej wersji analiz, należy stwierdzić:

ad – a)

Zarzut ten tylko pozornie pokrywa się z prawdą, i został tak sformułowany z powodu użycia nieaktualnych analiz. W rzeczywistości analiza liczby budowanych mieszkań posłużyła do ostatecznego sformułowania prognozy demograficznej. Wynika to jednoznacznie z treści str. nr 42 analizy. Liczbę ludności przemnożono przez wskaźnik 1,3, ale nazwano to nieprawidłowo w tabeli 31 jako: „prognozowana liczba ludności z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych” a powinno być nazwane: „prognozowana liczba ludności po uwzględnieniu migracji w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego”.

Zastosowanie analizy liczby budowanych mieszkań jest oczywiście zgodne z prawem, wynika to z treści art. 10 ust. 1 pkt 7 i treści ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które poniżej przytaczam. Wynika z tych przepisów, że prognoza demograficzna, jak podniesiono w skardze nie jest główną, czy jedyną podstawą określenia potrzeb rozwojowych gminy i sporządzenia bilansu. Należy zauważyć, że Ustawodawca w pierwszej kolejności wymienia „analizy ekonomiczne” jako postawę ww. działań, a analiza liczby budowanych mieszkań jest zawsze główną składową analiz ekonomicznych. Budowanie mieszkań, w naszej Gminie, głównie w postaci domów jednorodzinnych, jedno i dwulokalowych, to olbrzymia alokacja środków

inwestycyjnych. W budowanych mieszkaniach zamieszkają ludzie i ma to bezpośrednie związki z prognozą demograficzną, w tym wypadku pozwala założyć przyrost ludności. I odwrotnie - niszczące mieszkania, opuszczane i rozbierane domy przekładają się na możliwość prognozowania tempa wyludniania się miejscowości czy Gmin, jak to się dzieje np. we wschodnich rejonach Polski. Przywołane przepisy cytuję poniżej:

Art. 10 ust. 1 pkt 7 (w brzmieniu przed zmianą ustawy z dnia 15.07.2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1378), która weszła w życie 13.11.2020), stanowi:

W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

7) *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;*

Z kolei ten sam Art. 10 w ust. 5. wprowadza przepis :

„Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

Uważam, że zastosowanie w prognozie demograficznej wskaźnika uwzględniającego migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, jest uzasadnione (mimo nieprawidłowej nazwy użytej w analizie). Gmina stanowi część aglomeracji i bezpośrednio przylega do wschodnich dzielnic m. st. Warszawy – Bemowa i Bielany. Istnieją wzajemne, rozliczne związki gospodarcze, przestrzenne, komunikacyjne, rekreacyjne, pomiędzy Miastem i Gminą. Związki i udział przestrzenny Gminy w ośrodku nie tylko wojewódzkim ale i krajowym, wynika z tego, że zarówno dotychczasowi mieszkańcy, jak i mieszkańcy innych okolic z całej Polski, chętnie osiedlają się w Gminie, czy to sami budując domy, czy je kupując. Wynika to z analizy aktów notarialnych przysyłanych do Gminy, w związku z realizacją art. 36 ustawy o p.i.z.p., przykładowo:

- w roku 2018 doszło do nabycia nieruchomości pod zabudowę na podstawie 600 aktów,
- w roku 2019 doszło do nabycia nieruchomości pod zabudowę na podstawie 619 aktów,
- w roku 2020 doszło do nabycia nieruchomości pod zabudowę na podstawie 514 aktów,

W około 2/3 z tych transakcji, nabywcami działek budowlanych były osoby mieszkające poza Gminą, czy głównie w Warszawie lub innych rejonach Polski.

Dlatego podtrzymuję wyliczoną prognozę demograficzną na koniec 2047 r. jako 28 918 mieszkańców.

Podobnie uzasadnionym jest, po uwzględnieniu migracji w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, przyjęcie prognozy demograficznej jako bardzo prawdopodobnej, na poziomie $1,3 \times 28\,918 = 37\,593$ osoby.

Nie jest prawdą, że jedyną prognozą możliwą do zastosowania jest prognoza GUS dla powiatu i proporcjonalnie dla gminy. Nawet zalecane jest robienie prognoz alternatywnych w oparciu o różne analizy i wybranie najbardziej prawdopodobnej. My założyliśmy, że mieszkania zbudowane, głównie w postaci prywatnych domów nie będą stały puste lecz zamieszkają w nich ludzie. Wyniki z lat: 2017 – pozwolenia na budowę 276 mieszkań, 2018 - pozwolenia na budowę 194 mieszkań, 2019 – pozwolenia na budowę 360 mieszkań, potwierdzają, że przyjęty w analizach średni wskaźnik 144 mieszkania/rok nie został zawyżony. Możliwość prognozowania wariantowego była (i jest) zalecana przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju. Dowód – Karta nr 30 warsztatów, na str. 15 (na dole strony) – skrypt nr „9.b_I_Bilansowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę według obowiązujących przepisów.” Kopia skryptu stanowi **załącznik nr 4.**

ad – b)

Zakładam wariant, że Wysoki Sąd może nie uznać za prawidłowy sposób uwzględnienia migracji w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, dlatego aby uniknąć zarzutu dwukrotnego przemnożenia wyników: demograficznego i wyliczonego zapotrzebowania na

powierzchnię użytkową mieszkalną, dla udowodnienia prawidłowości dokonanej zmiany przyjmuję w dalszej treści odpowiedzi, że prawidłowa prognozowana liczba ludności to, nie 37 593 osoby lecz **28 918 osób**.

ad – c)

W analizie na str. 46 w pkt 4.1 stwierdzono:

Zgodnie z przeprowadzoną prognozą demograficzną liczba ludności do roku 2048 w gminie Stare Babice wzrośnie do 37 593 osób.

Od roku 2015 nastąpi wzrost o 19 552 osób.

Zgodnie z danymi Statystycznego Vademecum Samorządowca w roku 2015 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosiła 48,5 m². Dla szacowanej liczby mieszkańców do 2048 roku, przy założeniu dotychczasowej średniej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę, chłonność wyrażona w m² wyniosłaby 1 823 260,5 m². Wzrost o 19 552 osób w latach 2005 – 2045 skutkował będzie zwiększeniem o 948 272 m² powierzchni użytkowej mieszkania

Podkreślone treści, udowadniają, że w analizie rozróżniano istniejącą powierzchnię użytkową i powierzchnię użytkową dla wzrostu ludności.

W tym miejscu należy sprawdzić, czy dla zmniejszonego wzrostu liczby ludności (nie o 19 552 osób) lecz o **11 232** osób, uprawnionym było wyznaczenie w studium nowej powierzchni użytkowej: Wyliczenie powierzchni użytkowej na podstawie tylko samego prognozowanego przyrostu liczby ludności uwalnia nas od zarzutu nieuwzględnienia istniejącej powierzchni użytkowej.

$$P_u = 11\,232 \text{ osoby} \times 48,5 \text{ m}^2/\text{osobę} = 544\,752 \text{ m}^2$$

$$P_{u-\max} = 544\,752 \text{ m}^2 \times 1,3 \text{ (czyli zwiększenie o 30\%)} = \mathbf{708\,178 \text{ m}^2}$$

Wyliczona szczegółowo chłonność wynosi **631 176 m²**

Należy zauważyć, że wskaźnik 135 osób/ha brutto w mieście jest stosunkowo wysoki, zgodnie z danymi GUS z 2020 r., zaludnienie w dzielnicy Bemowo wyniosło 50 osób/ha brutto, co oznacza około poziom około 100 osób/ha na samych terenach mieszkaniowych (netto), podobnie w Ursusie liczba ta wynosi 65 osób/ha brutto, czyli około 130 osób/ha tylko na samych terenach mieszkaniowych.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej wynosi więc:

$$708\,178 - 631\,176 = \mathbf{77\,000 \text{ m}^2}$$

Należy sprawdzić, czy możliwość wyznaczenia w studium powierzchni użytkowej o wielkości 77 000 m² (a nie jak wynika z zacytowanego fragmentu analiz – 948 272 m²), stanowiła wystarczającą podstawę do ustalenia kierunku zabudowy MW/U – mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami na powierzchni 5,11 ha. W tym celu posłużę się wytycznymi z okresu sporządzania zmiany studium w 2018 r., zawartymi w materiałach szkoleniowych Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju – kopia skryptu „11.B_III_Oreślenie chłonności obszarów istniejącej zabudowy i obszarów przeznaczonych do zabudowy w planach miejscowych”, która stanowi **zał. nr 2** do odpowiedzi. Jako całkowicie zbliżony przykład uznałem ten zawarty w górnej tabeli na stronie 5.

Posługując się tymi wytycznymi chłonność 5,11 ha terenów MW/U wyniesie:

- obliczenie liczby mieszkańców: 5,11 ha x 135 osób/ha = 690 osób

- obliczenie liczby potrzebnych mieszkań: 690 osób : 2,3 osoby/mieszkanie = 300 mieszkań

- obliczenie chłonności: 300 mieszkań x 85 m² średniej powierzchni mieszkania = 25 500 m² łącznej pow. użytkowej mieszkań.

Wniosek: powierzchnia wyznaczona w zmianie studium na kierunku MW/U wynosząca 25 500 m² jest mniejsza od powierzchni możliwej do wyznaczenia równej 77 000 m². Dlatego zmiana dokonana na **obszarze 2a** jest zgodna z prawem.

ad – d)

Tak, w analizach pojawia się wskaźnik 2,2 oraz 2,6 osób/mieszkanie. Pierwszy to wskaźnik perspektywiczny, drugi to obecnie istniejący w gminie stare Babice. Wyliczenia przeprowadzono dla wskaźnika istniejącego, choć mogłyby być przeprowadzone dla wskaźnika przewidywanego, równego w zależności od źródła od 2,2 do 2,3 osoby/mieszkanie. Dla wyniku postępowania jest to mała różnica, gdyż po przyjęciu np. wskaźnika 2,2 osoby/mieszkanie należy powiększyć zapotrzebowanie na rozgęszczenie istniejącej zabudowy. Dla 2,6 – 2,2 = 0,4 osoby/mieszkanie należy przewidzieć nową powierzchnię użytkową:

17 682 osób (liczba ludności z 31.XII.2017 r. – str. 42 analiz, 15 wiersz od góry) : 2,6 osoby/mieszkanie = 6800 mieszkań,
 6800 mieszkań x 0,4 osoby/mieszkanie = 2 720 osób,
 2720 osób x 48,5 m²/osobę = 131 920 m²

Przy wskaźniku 2,2 osoby/mieszkanie przyrost ludności wyniósłby (str. 42 analiz, wiersz 14):
 4320 mieszkań x 2,2 osoby/mieszkanie = 9504 osób x 48,5 m²/osobę = 460 944 m²

Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową wyniosłoby więc:

(Pu na rozgęszczenie istniejącej zabudowy + Pu dla prognozowanego przyrostu ludności) x 1,3 (powiększenie o 30%) = (131 920 m² + 460 944 m²) x 1,3 = **770 732 m²** – czyli jeszcze większe, dlatego zarzut użycia dwóch wskaźników nie podważa wyników lecz potwierdza ostrożność wyliczeń w analizach.

2. Inne zarzuty zawarte w skardze wymagające ustosunkowania się

a) Zarzut, że „usytuowano nową zabudowę poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Stare Babice z naruszeniem wymagań ładu przestrzennego”

Zarzut jest podwójnie nieprawdziwy. Po pierwsze, skarga koncentrująca się na podważaniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, byłaby z mocy prawa bezzasadna, gdyż zgodnie z art.10 ust. 5 pkt 4b w związku z pkt 2 i 3, na:

„obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych”

można lokalizować nową zabudowę, bez względu na wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Rodzi się pytanie, czy oczywistym jest, że teren ten na pewno można określić jako położony „poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Stare Babice” (pkt 2. skargi na str.2). Jeżeli spojrzymy na teren lokalnie to tak, jest on położony poza takimi obszarami i dla bezpieczeństwa procedury planistycznej Wójt Gminy też uznał go za taki. Z punktu widzenia szerszego, gminnego a już aglomeracyjnego, można mieć poważne wątpliwości, czy to na pewno teren położony poza zwartą strukturą funkcjonalno - przestrzenną. Powiązane z tym zagadnieniem jest ustosunkowanie się do wymagań ładu przestrzennego.

Zarzut naruszenia tej zasady jest rażąco nieuzasadniony. Położenie terenu bezpośrednio przy granicy z Dzielnicą Bemowo, pokazuje zdjęcie z mapy Google - **zał. nr 3**. Obszar 2a jest kwartałem wyznaczonym od zachodu Trasą Ekspresową S8 i węzłem „Warszawska”, od północy drogą wojewódzką nr 580 (ul. Warszawska i ul. Górczewska), od wschodu i południa terenami zabudowy wielorodzinnej dzielnicy Bemowo – Chrzanów II i Chrzanów. W zasięgu kilkunastominutowego dojazdu z terenu MW/U powstaną dwie stacje II linii metra: „Lazurowa” i „Chrzanów”. Jak widać obszar jest ograniczony przestrzennie, przylegający do wielkich infrastruktur komunikacyjnych, z pozostałych stron obudowywany jest osiedlami wielorodzinnymi o wysokości od 4 kondygnacji do 6 kondygnacji, a wysokości do 20 m. Zarzut, że wyznaczenie terenów zabudowy MN/U na części obszaru, z uwzględnieniem możliwego oddalenia od trasy S8 narusza ład przestrzenny i jest nie do przyjęcia. Naruszeniem ładu jest pozostawienie terenów jednorodzinnych, na których intensywność zaludnienia wynosi 24 osoby/ha a nie wielorodzinnych, na których może zamieszkać 135 osób/ha. Dopuszczenie wysokości zabudowy – 29 m, ale ograniczone wyłącznie do dominant, było działaniem świadomym. Miało być na tle otaczającej

zabudowy nieco wyższym znakiem przestrzennym dla oznaczenia węzła „Warszawska”, oraz styku m.st. Warszawy z Gminą Stare Babice. W przeszłości każda okolica w Polsce i nie tylko, posiadała takie znaki, częściowo dla ułatwienia orientacji wędrowcom. Najczęściej były to wieże kościelne i nikt nie wysuwał żądań, aby ich wysokość dostosować do otaczającej zabudowy wsi czy miasteczek.

b) zarzuty nr 3 (na str. 2 skargi) oraz zarzuty 4 – 7 (na str. 3-4 skargi), także całkowicie mijają się z prawdą.

Nie jest prawdą, że ustalony kierunek MW/U i pozostałe kierunki na obszarze 2a nie leżą w interesie Gminy. Jest to jedyny teren w Gminie nadający się do takiego zagospodarowania i byłoby zwykłym marnotrawstwem przeznaczenie go na ekstensywne zagospodarowanie usługowe, produkcyjne czy mieszkaniowe jednorodzinne. Procedura tworzenia dokumentów planistycznych jest całkowicie jawna, trwa już 4 lata, skarżący mieli okazję wielokrotnie w niej uczestniczyć i są doskonale zorientowani, że Rada Gminy nie podziela ich zastrzeżeń. Podobnie nieprawdziwym jest twierdzenie, że nie zapewniono udziału społeczności w procedurach planistycznych. Skarżący, jak i ich sąsiedzi, pozytywnie zainteresowani planowanymi zmianami, zabierali głos na Sesjach Rady Gminy i w czasie obrad właściwych ds. planowania przestrzennego Komisji Rady, po prostu okazało się, że Skarżący stanowią bardzo nieliczną grupkę mieszkańców, której obiekcje nie zostały uznane za zasługujące na uwzględnienie przez ogół społeczności i reprezentującą ją Radę Gminy. Skarżący nie chcą przyjąć do wiadomości, że ustalony kierunek zagospodarowania szybko przyczyni się do poprawy jakości obsługi komunikacyjnej także ich nieruchomości. Planuje się poważne poszerzenie ul. Gościnnej oraz jest całkowite zbudowanie i urządzenie. Odbędzie się to nie ich kosztem czy kosztem gminy, lecz na koszt Inwestora zabudowy centrum handlowego i zespołu zabudowy wielorodzinnej. Zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o drogach publicznych o brzmieniu:

„ 1. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

2. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.”

Umowa taka, była już w okresie zmiany studium wstępnie ustalana i zostanie zawarta przed uchwaleniem nowego planu miejscowego. Dlatego zarzut, że kierunki rozwoju ustalone na obszarze 2a nie uwzględniają interesu Gminy i mieszkańców jest nieprawdziwy.

Mając na uwadze całokształt sprawy uważam, iż ustalenia **uchwały Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. i zmienionego uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r.** nie naruszają interesu prawnego i faktycznego Skarżących, zaś sam proces sporządzania zmiany studium był już weryfikowany przez Wojewodę Mazowieckiego i jest zgodny z prawem.

Uwzględniając powyższe wnoszę o oddalenie skargi w całości.