

**WÓJT
GMINY STARE BABICE
woj. mazowieckie**

RPP.6721.34.2014

**ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZADZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI
ZIELONKI WIEŚ
ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH
ROZWIAZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

OPRACOWANIE

STARE BABICE
10 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy usytuowany jest we wsi Zielonki Parcele przy ul. Zachodniej, w bezpośrednim sąsiedztwie gminnych terenów sportowo-rekreacyjnych. Powierzchnia planu wynosi razem około 12,4 ha.

2. Podstawa prawna

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

3. Określenie podstaw dotyczących zasadności przystąpienia do opracowania planu

Obszar planu także obecnie objęty jest planem miejscowym: **Uchwała nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r.**, (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 156, Poz. 4944 z dnia 29 sierpnia 2011 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.

Obecne przeznaczenie to - **ZL - tereny leśne**.

2) Na obszarze objętym zmianą planu pojawiły się następujące okoliczności przemawiające za podjęciem tych działań:

- W dniu 1 czerwca 2006 r. zostało uchwalone Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII/326/06 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice. Grunty na przedmiotowym obszarze przewidziane zostały w Studium na obszar struktury funkcjonalnej MN4 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna. Na etapie sporządzania Studium, organy uprawnione do opiniowania i uzgadniania nie wniosły sprzeciwu do założonego kierunku zagospodarowaniu lasu przy ul. Białej Góry, a samo Studium zostało pozytywnie uzgodnione i zaopiniowane.
- Przydatność do produkcji leśnej tego siedliska jest słaba, bo to jest pierwsze - do tego monokulturowe pokolenie sosnowe na gruncie porolnym. Stan fito-sanitarny lasu jest zły. Jest on zadeptywany a drzewostan rozkradany. W dokumentach planistycznych zarówno Gminy jak i Województwa Mazowieckiego nie planuje się na obszarze planu jakichkolwiek celów publicznych powiązanych z istniejącym lasem. Teren stanowi rozdrobnioną jak na skalę terenów leśnych własność prywatną.

Właściciele tych działek od wielu lat proszą Wójta Gminy przeznaczenie tego terenu pod zabudowę, podnosząc że tylko zapewne około 15 % powierzchni działki będzie można zająć zabudową, a reszta nadal będzie lasem – ale przez nich chronionym i zadbanym.

Próba przeznaczenia terenu pod zabudowę miała miejsce w 2003r., ale ówczesny Urząd Wojewódzki odmówił Wójtowi Gminy udzielenia zgody na przeznaczenie tego lasu w planie miejscowym na cele nieleśne.

3) Zgodnie z danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów działki stanowią własność prywatną.

4) Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 roku Nr 100 poz. 1086 z późniejszymi zmianami) dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania przestrzennego.

5) opracowanie planu miejscowego umożliwi wprowadzenie na teren zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach leśnych. Obecnie brak przeznaczenia terenu pod zabudowę właściciele odbierają jako represje władz publicznych: bo ani nie wykupuje się od nich lasu np. na cele publiczne ani nie pozwala na zabudowę. Przeznaczenie terenu pod zabudowę rozwiąże pozytywnie ten konflikt.

4. Określenie stopnia zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

Polityka przestrzenna Gminy Stare Babice określona została w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII / 326 / 2006 z dnia 1 czerwca 2006 roku.

Obszar objęty analizą na mapie określającej kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej (zał. nr 3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”) określony został następująco :

*„MN4 – mieszkaniowe jednorodzinne ekstensywne (tzn. obszary struktury funkcjonalnej)
/w tym zabudowa na działkach leśnych wymagających zmiany przeznaczenia na cele nieleśne/
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,
maksymalna wysokość zabudowy – 2,5 kondygnacji /2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe/
lub max. 12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 80%,
minimalna powierzchnia działki – 3000 m²/dom,
przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: zabudowa zagrodowa, usługi lokalnej obsługi mieszkańców
oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.*

*Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN1- 4 dla uzyskania normatywu powierzchni działek zgodnego ze studium działki mniejsze należy łączyć z sąsiednimi;
dopuszcza się odstępstwo od ustalonych norm wielkości dla działek wydzielonych przed uchwaleniem studium pod warunkiem ich zabudowy budynkiem w zabudowie bliźniaczej /1/2 budynku bliźniaczego/.”*

Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Stare Babice” w szczególności z zapisami części II rozdziału 6 pn. „kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”.

Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji sieci drogowo – ulicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” w szczególności z zapisami rozdziału 5 pn. „kierunki rozwoju komunikacji”.

Mając na uwadze powyższe, podkreślić należy iż projektowane rozwiązania będą zgodne z obowiązującymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

5. Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1) Niezbędny zakres prac planistycznych zostanie wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).
- 2) Projekt planu zostanie wykonany na mapie zasadniczej wsi w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatu Warszawskiego – Zachodniego w Ożarowie Maz..
- 3) Po ewentualnym podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu wykonane zostaną następujące prace:
 - **prognoza oddziaływania na środowisko**,
 - **prognoza skutków finansowych**, spełniająca wymogi określone w art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - projekt zawierający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

6. Wnioski i konkluzje

- 1) Całość założeń, jakie zostały określone do ewentualnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte m.in. niniejszą analizą, są zgodne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”
- 2) Ewentualne zmiany w stosunku do przyjętych założeń będą musiały pozostać w zgodzie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”.
- 3) Podjęcie sporządzania planu leży w interesie Gminy, gdyż doprowadzić może do zapewnienia możliwości zbudowania około 30 domów w tym atrakcyjnym miejscu. Obszar planu zewsząd otoczony jest zabudową i położony w zasięgu licznych sieci uzbrojenia terenu w tym kanalizacji gminnej i wodociągów całkowicie wystarczających do pełnej nowoczesnej obsługi infrastrukturalnej obszaru. Ze względu na ekstensywność zabudowy, przebiegająca przez środek obszaru gminna droga - ul. Białej Góry jest całkowicie wystarczająca do obsługi komunikacyjnej drogą publiczną. Dodatkowe gminne nakłady finansowe na urządzenie terenu

nie wystąpią, gdyż przyłącza i zjazdy lub urządzenie dojazdów wewnętrznych wykonają właściciele zabudowy na swój koszt.

7.Określenie dat istotnych dla podjęcia działań planistycznych

- 1) Po dokonanej analizie na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) można przedłożyć Radzie Gminy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wskazanego w niniejszej analizie.
- 2) Po ewentualnym podjęciu uchwały przez Radę Gminy Stare Babice o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w najbliższym numerze prasy lokalnej – „Gazeta Babicka” , na stronach internetowych Urzędu Gminy, należy zawiadomić o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 3) Po ewentualnym podjęciu uchwały zawiadomić właściwe organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 4) W trakcie składania wniosków do planu miejscowego rozpocząć procedurę przetargową.

Wójt Gminy

Krzysztof Turek

WÓJT
GMINY STARE BABICE
woj. mazowieckie

RPP.6721.34.2014

**ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZADZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI
ZIELONKI WIEŚ
ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH
ROZWIAZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

OPRACOWANIE

STARE BABICE
10 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy usytuowany jest we wsi Zielonki Parcele przy ul. Zachodniej, w bezpośrednim sąsiedztwie gminnych terenów sportowo-rekreacyjnych. Powierzchnia planu wynosi razem około 12,4 ha.

2. Podstawa prawna

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

3. Określenie podstaw dotyczących zasadności przystąpienia do opracowania planu

Obszar planu także obecnie objęty jest planem miejscowym: **Uchwała nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r.**, (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 156, Poz. 4944 z dnia 29 sierpnia 2011 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.

Obecne przeznaczenie to - **ZL - tereny leśne.**

2) Na obszarze objętym zmianą planu pojawiły się następujące okoliczności przemawiające za podjęciem tych działań:

- W dniu 1 czerwca 2006 r. zostało uchwalone Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII/326/06 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice. Grunty na przedmiotowym obszarze przewidziane zostały w Studium na obszar struktury funkcjonalnej MN4 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna. Na etapie sporządzania Studium, organy uprawnione do opiniowania i uzgadniania nie wniosły sprzeciwu do założonego kierunku zagospodarowaniu lasu przy ul. Białej Góry, a samo Studium zostało pozytywnie uzgodnione i zaopiniowane.
- Przydatność do produkcji leśnej tego siedliska jest słaba, bo to jest pierwsze - do tego monokulturowe pokolenie sosnowe na gruncie porolnym. Stan fito-sanitarny lasu jest zły. Jest on zadeptywany a drzewostan rozkradany. W dokumentach planistycznych zarówno Gminy jak i Województwa Mazowieckiego nie planuje się na obszarze planu jakichkolwiek celów publicznych powiązanych z istniejącym lasem. Teren stanowi rozdrobnioną jak na skalę terenów leśnych własność prywatną.

Właściciele tych działek od wielu lat proszą Wójta Gminy przeznaczenie tego terenu pod zabudowę, podnosząc że tylko zapewne około 15 % powierzchni działki będzie można zająć zabudową, a reszta nadal będzie lasem – ale przez nich chronionym i zadbanym.

Próba przeznaczenia terenu pod zabudowę miała miejsce w 2003r., ale ówczesny Urząd Wojewódzki odmówił Wójtowi Gminy udzielenia zgody na przeznaczenie tego lasu w planie miejscowym na cele nieleśne.

3) Zgodnie z danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów działki stanowią własność prywatną.

4) Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 roku Nr 100 poz. 1086 z późniejszymi zmianami) dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania przestrzennego.

5) opracowanie planu miejscowego umożliwi wprowadzenie na teren zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach leśnych. Obecnie brak przeznaczenia terenu pod zabudowę właściciele odbierają jako represje władz publicznych: bo ani nie wykupuje się od nich lasu np. na cele publiczne ani nie pozwala na zabudowę. Przeznaczenie terenu pod zabudowę rozwiąże pozytywnie ten konflikt.

4. Określenie stopnia zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

Polityka przestrzenna Gminy Stare Babice określona została w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII / 326 / 2006 z dnia 1 czerwca 2006 roku.

Obszar objęty analizą na mapie określającej kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej (zał. nr 3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”) określony został następująco :

*„MN4 – mieszkaniowe jednorodzinne ekstensywne (tzn. obszary struktury funkcjonalnej)
/w tym zabudowa na działkach leśnych wymagających zmiany przeznaczenia na cele nieleśne/
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,
maksymalna wysokość zabudowy – 2,5 kondygnacji /2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe/
lub max. 12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 80%,
minimalna powierzchnia działki – 3000 m²/dom,
przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: zabudowa zagrodowa, usługi lokalnej obsługi mieszkańców
oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.*

*Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN1- 4 dla uzyskania normatywu powierzchni działek zgodnego ze studium działki mniejsze należy łączyć z sąsiednimi;
dopuszcza się odstępstwo od ustalonych norm wielkości dla działek wydzielonych przed uchwaleniem studium pod warunkiem ich zabudowy budynkiem w zabudowie bliźniaczej /1/2 budynku bliźniaczego/.”*

Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Stare Babice” w szczególności z zapisami części II rozdziału 6 pn. „kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”.

Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji sieci drogowo – ulicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” w szczególności z zapisami rozdziału 5 pn. „kierunki rozwoju komunikacji”.

Mając na uwadze powyższe, podkreślić należy iż projektowane rozwiązania będą zgodne z obowiązującymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

5. Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1) Niezbędny zakres prac planistycznych zostanie wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).
- 2) Projekt planu zostanie wykonany na mapie zasadniczej wsi w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatu Warszawskiego – Zachodniego w Ożarowie Maz..
- 3) Po ewentualnym podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu wykonane zostaną następujące prace:
 - **prognoza oddziaływania na środowisko**,
 - **prognoza skutków finansowych**, spełniająca wymogi określone w art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - projekt zawierający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

6. Wnioski i konkluzje

- 1) Całość założeń, jakie zostały określone do ewentualnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte m.in. niniejszą analizą, są zgodne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”
- 2) Ewentualne zmiany w stosunku do przyjętych założeń będą musiały pozostać w zgodzie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”.
- 3) Podjęcie sporządzania planu leży w interesie Gminy, gdyż doprowadzić może do zapewnienia możliwości zbudowania około 30 domów w tym atrakcyjnym miejscu. Obszar planu zewsząd otoczony jest zabudową i położony w zasięgu licznych sieci uzbrojenia terenu w tym kanalizacji gminnej i wodociągów całkowicie wystarczających do pełnej nowoczesnej obsługi infrastrukturalnej obszaru. Ze względu na ekstensywność zabudowy, przebiegająca przez środek obszaru gminna droga - ul. Białej Góry jest całkowicie wystarczająca do obsługi komunikacyjnej drogą publiczną. Dodatkowe gminne nakłady finansowe na urządzenie terenu

nie wystąpią, gdyż przyłącza i zjazdy lub urządzenie dojazdów wewnętrznych wykonają właściciele zabudowy na swój koszt.

7.Określenie dat istotnych dla podjęcia działań planistycznych

- 1) Po dokonanej analizie na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) można przedłożyć Radzie Gminy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wskazanego w niniejszej analizie.
- 2) Po ewentualnym podjęciu uchwały przez Radę Gminy Stare Babice o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w najbliższym numerze prasy lokalnej – „Gazeta Babicka” , na stronach internetowych Urzędu Gminy, należy zawiadomić o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 3) Po ewentualnym podjęciu uchwały zawiadomić właściwe organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 4) W trakcie składania wniosków do planu miejscowego rozpocząć procedurę przetargową.

Wójt Gminy

Krzysztof Turek

**WÓJT
GMINY STARE BABICE
woj. mazowieckie**

RPP.6721.33.2014

**ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZADZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA RÓŻNYCH
OBSZARACH GMINY STARE BABICE
ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH
ROZWIAZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

OPRACOWANIE

STARE BABICE
6 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy usytuowany jest w różnych częściach Gminy, z reguły o obecnym przeznaczeniu w planie miejscowym rolnym R, najczęściej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę. Powierzchnia planu wynosi razem około **44 ha**.

2. Podstawa prawna

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

3. Określenie podstaw dotyczących zasadności przystąpienia do opracowania planu

Obszar planu także obecnie objęty jest planem miejscowym:

1- **Uchwałą** nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r., (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 156, Poz. 4944 z dnia 29 sierpnia 2011 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **gminy Stare Babice** oraz:

2- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego **wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn** uchwalonym **Uchwałą** Nr VIII/33/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 7 kwietnia 2011 roku i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 12 maja 2011 roku poz. 2443.

Obecne przeznaczenie to przeważnie - **R - tereny rolnicze** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Przeznaczenie na 12 obszarach objętych planem w celu dokonania aktualizacji planu dotychczasowego to przeważnie tereny przeznaczone pod różne rodzaje zabudowy i drogi publiczne.

2) Na obszarze objętym zmianą planu pojawiły się następujące okoliczności przemawiające za podjęciem tych działań:

- W dniu 1 czerwca 2006 r. zostało uchwalone **Uchwałą** Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII/326/06 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice. Grunty na przedmiotowym obszarze przewidziane zostały w Studium na obszary struktury funkcjonalnej MN1, MN2, MN3, MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o różnych intensywnościach zabudowy, oraz na terenach rolnych R.
- O sporządzenie nowego planu miejscowego zabiegają od trzech lat właściciele działek i gruntów rolnych w celu umożliwienia im budowy nowych siedlisk rolniczych i rozbudowę istniejących już obecnie.

Składanie wniosków nastąpiło po ogłoszeniach i obwieszczeniach Wójta Gminy z dnia 23 czerwca 2010 r. o przystąpieniu do dokonania oceny aktualności studium oraz planów miejscowych Gminy Stare Babice. Ogłoszenie podano do publicznej wiadomości w prasie lokalnej (Gazeta Babicka Nr 6 z 2010r), na stronie internetowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń we wszystkich miejscowościach i w budynku Urzędu Gminy.

Na początku 2014 r. było już kilkadziesiąt wniosków o zabudowę siedliskową. Wójt Gminy uznał za zasadne przystąpić do sporządzania planu. Dlatego ponowione zostały ogłoszenia, o możliwości składania wniosków przez rolników czynnych i osoby planujące zająć się produkcją rolną o wyznaczenie lub powiększenie terenów zabudowy zagrodowej. Ogłoszenie ukazało się w majowej Gazecie Babickiej a na stronie internetowej w zakładce „przyszłe plany miejscowe” było zamieszczone przez kilka miesięcy. W wyniku tych ogłoszeń i konsultacji wpłynęło do końca września 2014 r. razem 120 wniosków dotyczących zabudowy zagrodowej.

- Na 12 obszarach przystępuje się do sporządzania planu w celu usunięcia nieaktualności obowiązującego planu miejscowego. Są to obszary oznaczone następującymi numerami rysunków na załączniku graficznym: 1, 4, 5, 12, 28, 31, 37, 38, 60, 66 i 71. Stwierdzone nieaktualności to: potrzeba poprawy przebiegu linii rozgraniczających – 2 wnioski, potrzeba dopuszczenia usług nieuciążliwych – 5 wniosków oraz przywrócenie poprzedniej funkcji (mieszkaniowej jednorodzinnej) lub umożliwienie podziału działki – 4 wnioski. Wniosek na rys. 66 dotyczy uaktualnienia planu miejscowego dla publicznych terenów sportu we wsi Wojcieszyn. Razem 12 wniosków na 12 obszarach.

3) Zgodnie z danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów działki stanowią własność osób fizycznych, zaś nieliczne stanowią własność publiczną w tym gminna (obszar na rys. 66 i różne drogi publiczne).

4) Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 roku Nr 100 poz. 1086 z późniejszymi zmianami) dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania przestrzennego.

5) Szybkie wprowadzenie przedmiotowych zmian umożliwi lepsze wykorzystanie potencjału gospodarczego w Gminie poprzez stworzenie podstaw do rozwoju produkcji rolniczej. Podjęcie sporządzania planu leży w interesie Gminy, gdyż doprowadzić ma do powiększenia terenów zabudowy zagrodowej i usunąć najpilniejsze nieaktualności. Sytuacja prawna dotycząca systemu planowania przestrzennego w Polsce a szczególnie spadek tempa procesów inwestycyjnych w budownictwie jednorodzinnym w tym spadek koniunktury wskazują, że większość rozległych terenów rolniczych w Gminie, przewidziana docelowo do przeznaczenia pod budownictwo jednorodzinne długo jeszcze będą rolne.

Obecnie jest w Gminie jeszcze 4 384,44 ha gruntów rolnych, z czego klas I-III - 1 374,83 ha. Znaczna część gruntów klas słabszych jest nieużytkowana. Wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej może przyczynić się do lepszego wykorzystania terenów rolnych. Wynika

to z faktu, że znaczna część wnioskodawców to nowi nabywcy, dysponujący ekonomicznymi możliwościami inwestowania w produkcję rolną, częstokroć wyspecjalizowaną. Należy się liczyć z faktem, że część wnioskodawców założy małe gospodarstwa, a ich właściciele będą mieli dodatkowe źródła utrzymania pozarolnicze, ale to też powinno być korzystne z punktu widzenia interesów Gminy i powinno się przyczynić do ogólnego rozwoju ekonomicznego

4. Określenie stopnia zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

Polityka przestrzenna Gminy Stare Babice określona została w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII / 326 / 2006 z dnia 1 czerwca 2006 roku.

Obszar objęty analizą na rysunku określającym kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej (zał. nr 3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”) określony został symbolami : MN1, MN2, MN3, MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o różnych intensywnościach zabudowy, oraz na terenach rolnych R.

W założeniach przyjętych do sporządzanego planu, uwzględniając indywidualne wnioski Właścicieli dotychczasowe tereny rolne zostaną przeznaczone nadal na tereny rolne ale z prawem zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolną.

Na wszystkich obszarach struktury funkcjonalnej : MN1, MN2, MN3, MN4 zabudowa zagrodowa jest w studium ustalona jako funkcja dopuszczalna.

Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Stare Babice” w szczególności z zapisami części II rozdziału 6 pn. „kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”.

Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji sieci drogowo – ulicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” w szczególności z zapisami rozdziału 5 pn. „kierunki rozwoju komunikacji”.

Mając na uwadze powyższe, podkreślić należy iż projektowane rozwiązania będą zgodne z obowiązującymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

5. Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1) Niezbędny zakres prac planistycznych zostanie wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).

- 2) Projekt planu zostanie wykonany na mapie zasadniczej wsi w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatu Warszawskiego – Zachodniego w Ożarowie Mazowieckim.
- 3) Po ewentualnym podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu wykonane zostaną następujące prace:
 - prognoza oddziaływania na środowisko ,
 - prognoza skutków finansowych, spełniająca wymogi określone w art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - projekt zawierający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

6. Wnioski i konkluzje

- 1) Całość założeń, jakie zostały określone do ewentualnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte m.in. niniejszą analizą, są zgodne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”. Ewentualne zmiany w stosunku do przyjętych założeń będą musiały pozostać w zgodzie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”.
- 2) Sporządzenie planu będzie korzystne dla Gminy Stare Babice co poddano rozważaniom we wstępnej części niniejszej analizy .

7. Określenie dat istotnych dla podjęcia działań planistycznych

- 1) Po dokonanej analizie na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) można przedłożyć Radzie Gminy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wskazanego w niniejszej analizie.
- 2) Po ewentualnym podjęciu uchwały przez Radę Gminy Stare Babice o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w najbliższym numerze prasy lokalnej – „Gazeta Babicka” , na stronach internetowych urzędu gminy, należy zawiadomić o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 3) Po ewentualnym podjęciu uchwały zawiadomić właściwe organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 4) W trakcie składania wniosków do planu miejscowego rozpocząć procedurę zamówienia publicznego na wykonanie projektu planu.

Wójt Gminy

Krzysztof Turek

**WÓJT
GMINY STARE BABICE
woj. mazowieckie**

RPP.6721.5.2017

**ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZADZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI STARE BABICE NA DZIAŁCE EW. NR 111
I CZĘŚCI DZIAŁEK EW. NR 119 I NR 120
ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH
ROZWIAZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

OPRACOWANIE

STARE BABICE
10 MARCA 2017 ROKU

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy usytuowany jest we wsi Stare Babice na działce ew. nr 111 i części działek ew. nr 119 i nr 120 znajduje się na i przy wybudowanym przez gminę ciągu pieszo – rowerowym łączącym ulicę Pohulanki we wsi Stare Babice z ulicą Szymanowskiego we wsi Klaudyn. Powierzchnia planu wynosi ok. **2,60 ha**.

2. Podstawa prawna

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

3. Określenie podstaw dotyczących zasadności przystąpienia do opracowania planu

Obszar planu objęty jest planem miejscowym: **Uchwała nr V/33/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 7 kwietnia 2011 r.**, (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 76, Poz. 2443 z dnia 12 maja 2011 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn.

Obecne przeznaczenie to w większości – **ZP4 - tereny zieleni** w obszarze powiązania przyrodniczego oraz w mniejszości teren przeznaczony pod drogi gminne i teren rolniczy.

2) Na obszarze objętym zmianą planu pojawiły się następujące okoliczności przemawiające za podjęciem tych działań:

- W dniu 1 czerwca 2006 r. zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”, a w dniu 28 maja 2015 r. zostały uchwalone Uchwałą VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice Grunty zmiany ww. Studium Gminy. Na terenie działek ew. nr 111, nr 119 i nr 120 przewidziany został w Studium obszar struktury funkcjonalnej ZP5.
- O podjęcie uchwały w sprawie sporządzenia nowego planu miejscowego w celu powiększenia gminnych terenów sportowo-rekreacyjnych w tej części gminy wnioskuje Wójt Gminy Stare Babice. Oczekują tego też mieszkańcy gminy.

3) Zgodnie z danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów działki stanowią własność Gminy Stare Babice (działka nr 111 i nr 120) i są w zarządzie Gminy Stare Babice (działka nr 119).

4) Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 roku Nr 100 poz. 1086 z późniejszymi zmianami) dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania przestrzennego.

5) Szybkie wprowadzenie przedmiotowych zmian umożliwi zaspokojenie potrzeb wspólnoty gminnej i będzie istotnym elementem **rozwoju infrastruktury rekreacyjnej wsi oraz całej Gminy**. Oddziaływanie planowanych usług publicznych obejmie część Gminy.

4. Określenie stopnia zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

Polityka przestrzenna Gminy Stare Babice określona została w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII / 326 / 2006 z dnia 1 czerwca 2006 roku.

Obszar objęty analizą na mapie określającej kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej (zał. nr 3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”) określony został symbolem ZP5.

Projektowane rozwiązania w zakresie rekreacji i sportu pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” w szczególności z zapisami części II rozdziału 1. pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji sieci drogowo – ulicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” w szczególności z zapisami Części II. Rozdziału 5. pn. „Kierunki rozwoju komunikacji”.

Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” w szczególności z zapisami Części II. Rozdziału 6. pn. „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”.

Mając na uwadze powyższe, podkreślić należy iż projektowane rozwiązania będą zgodne z obowiązującymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

5. Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1) Niezbędny zakres prac planistycznych zostanie wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).
- 2) Projekt planu zostanie wykonany na mapie zasadniczej wsi w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatu Warszawskiego – Zachodniego w Ożarowie Maz..

- 3) Po ewentualnym podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu wykonane zostaną następujące prace:
- prognoza oddziaływania na środowisko ,
 - prognoza skutków finansowych, spełniająca wymogi określone w art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - projekt zawierający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

6. Wnioski i konkluzje

- 1) Całość założeń, jakie zostały określone do ewentualnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte m.in. niniejszą analizą, są zgodne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”
- 2) Ewentualne zmiany w stosunku do przyjętych założeń będą musiały pozostać w zgodzie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”.
- 3) Sporządzenie planu będzie korzystne dla Gminy Stare Babice. Jest to lokalizacja rozbudowy i rozwoju istniejących sportowo-rekreacyjnych terenów dla mieszkańców Gminy.

7. Określenie dat istotnych dla podjęcia działań planistycznych

- 1) Po dokonanej analizie na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) można przedłożyć Radzie Gminy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wskazanego w niniejszej analizie.
- 2) Po ewentualnym podjęciu uchwały przez Radę Gminy Stare Babice o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w najbliższym numerze prasy lokalnej – „Gazeta Babicka” , na stronach internetowych urzędu gminy, należy zawiadomić o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 3) Po ewentualnym podjęciu uchwały zawiadomić właściwe organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 4) W trakcie składania wniosków do planu miejscowego rozpocząć procedurę przetargową.

Wójt Gminy

Krzysztof Turek

mgr inż. arch. Andrzej Koliński
mgr inż. arch. Kazimierz Stoc
KIEROWNIK
Referatu Planowania Przestrzennego
17.03.2017.

**WÓJT
GMINY STARE BABICE
Województwo Mazowieckie**

RPP.6721.10.2016

**ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZADZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI
BORZECIN DUŻY ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI
PRZEWIDYWANYCH ROZWIAZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

OPRACOWANIE

STARE BABICE
7 MARCA 2016 ROKU

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy usytuowany jest we wsi Borzęcin Duży w rejonie ul. Trakt Królewski. W skład obszarów wchodzi w sumie tereny ośmiu działek ew. nr 56, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 (w pasie szerokości 60 m od ulicy).

Powierzchnia planu wynosi razem około **0,5000 ha**.

2. Podstawa prawna

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

3. Określenie podstaw dotyczących zasadności przystąpienia do opracowania planu

1) Całość analizowanego obszaru podlega ustaleniom planu miejscowego:

- **Uchwała nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r.**, (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 156, Poz. 4944 z dnia 29 sierpnia 2011 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.

Na obszarze przystąpienia ww. plan miejscowy ustalił następujące dotychczasowe przeznaczenia terenu:

MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2) Na obszarze objętym zmianą planu pojawiły się następująca okoliczność przemawiająca za podjęciem tych działań:

- Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice zostało uchwalone w dniu 1 czerwca 2006 r Uchwałą Rady Gminy Nr XXXVIII/326/06. Zostało ono zmienione Uchwałą NR VIII/57/15 Rady Gminy w dniu 28 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice. Grunty na przedmiotowym obszarze przewidziane zostały w Studium na następujący obszar struktury funkcjonalnej:

- MN2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- W wyniku sprawdzenia dokumentów okazało się, że w dokumentacjach planistycznych nie występuje zgoda Marszałka Województwa mazowieckiego dotycząca zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na tym obszarze. Dlatego istnieje pilna potrzeba aktualizacji planu miejscowego, poprzez jego ponowne sporządzenie i uzyskania zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Powyższe jest konieczne do ustalenia zasad zabudowy, zasad ewentualnych podziałów wtórnych i warunków wyłączania określonych powierzchni działek planowanych do bezpośredniej zabudowy z produkcji leśnej.

- 3) Zgodnie z danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów działki stanowią własność osób prywatnych.
- 4) Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520) dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania przestrzennego.
- 5) Szybkie wprowadzenie przedmiotowej zmiany doprowadzi do zgodności z prawem obowiązujące ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ww. działkach.

4. Określenie stopnia zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

Polityka przestrzenna Gminy Stare Babice określona została w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXXVIII / 326 / 2006 z dnia 1 czerwca 2006 roku, zmienionej Uchwałą Nr VIII/57/15 w dniu 28 maja 2015 r.

Obszar objęty analizą na mapie określającej kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej (zał. nr 3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”) określony został symbolem :

MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszary dominujące) ,

Mając na uwadze powyższe, podkreślić należy iż projektowane rozwiązania są i nadal będą zgodne z obowiązującymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

5. Charakterystyka uwarunkowań terenowych

Obecnie jest to teren leśny klasy Ls o słabej przydatności do celów produkcji leśnej – dz. ew. nr 56 i teren leśny klasy LsVI - dz. ew. nr 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68.

Są to tereny stosunkowo suche, położone na lokalnym wywyższeniu topograficznym. Przydatność do produkcji leśnej jest słaba. Jest to pierwsze, do tego monokulturowe pokolenie sosnowe na gruncie porolnym. Stan fito-sanitarny lasu jest zły. W dokumentach planistycznych zarówno Gminy jak i Województwa Mazowieckiego nie planuje się na obszarze planu jakichkolwiek celów publicznych powiązanych z istniejącym lasem. Teren stanowi rozdrobnioną jak na skalę terenów leśnych własność prywatną.

Podsumowanie uwarunkowań:

Grunt jest o dobrych właściwościach nośnych i przydatny do bezpośredniego posadowienia budynków bez dodatkowych kosztów. Obszar ze wszystkich stron otoczony jest już zabudową i z punktu widzenia zasad ładu przestrzennego i wymogu koncentracji zabudowy zasadnym jest przeznaczyć go pod zabudowę.

6. Wskaźniki i parametry obszaru objętego analizą.

Nakłady Gminy (koszty) – już dokonane.

Dochody Gminy z podatków lokalnych i udziału w podatku PIT.

Inne skutki lub zagrożenia w przypadku nie przystąpienia do sporządzenia planu.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego naprawi obecną sytuację, w której właściciele ww. działek pomimo ustalenia w planie miejscowym terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie mogą takiej zabudowy na tych działkach zrealizować. W związku z tym faktem podjęto natychmiastowe działanie w celu przywrócenia zgodności z prawem planu miejscowego i zostaje powtórzona procedura planistyczna dla tych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Cały obszar sąsiadujący objęty jest ustaleniami planu jako MN2 (także zgodnie z obowiązującym studium gminy) – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o normatywie minimalnej powierzchni działki budowlanej wynoszącym 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 1500 m² dla zabudowy bliźniaczej. Nie podjęcie tych działań może spowodować niewspółmiernie wysokie konsekwencje finansowe odszkodowawcze dla gminy.

Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1) Niezbędny zakres prac planistycznych zostanie wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).
- 2) Projekt planu zostanie wykonany na mapie zasadniczej wsi w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatu Warszawskiego – Zachodniego w Ożarowie Maz.
- 3) Po ewentualnym podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu wykonane zostaną następujące prace:

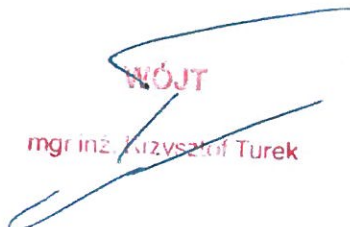
- **inwentaryzacja urbanistyczna** uwzględniając naniesienia roślinne według kategoryzacji, urządzenia naziemne mające wpływ na sposób kształtowania krajobrazu i winna być sporządzona w skali 1:1000, w kolorze,
- **prognoza oddziaływania na środowisko,**
- **wniosek do Marszałka Województwa Mazowieckiego,** w celu uzyskania zgody na przeznaczenie w planie miejscowym terenu leśnego na cele nieleśne.
- **prognoza skutków finansowych,** spełniająca wymogi określone w art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- projekt zawierający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

7. Wnioski i konkluzje

- 1) Całość założeń, jakie zostały określone do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte m.in. niniejszą analizą, są zgodne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”
- 2) Zmiana planu będzie korzystna dla właścicieli gruntów, gdyż będą mogli wykonać zakładaną zabudowę budynkami mieszkalnymi. Za kilka lat dochody w postaci podatków lokalnych i udziału w PIT zaczną napływać do Gminy.
- 3) Po dokonanej analizie na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) można przedłożyć Radzie Gminy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wskazanego w niniejszej analizie.
- 4) Po ewentualnym podjęciu uchwały przez Radę Gminy Stare Babice o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w najbliższym numerze prasy lokalnej – „Gazeta Babicka” , na stronach internetowych urzędu gminy, należy zawiadomić o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 5) Po ewentualnym podjęciu uchwały zawiadomić właściwe organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 6) W trakcie składania wniosków do planu miejscowego należy podpisać umowę z Projektantem na wykonanie tego planu miejscowego.

KIEROWNIK
Referatu Planowania Przestrzennego

mgr inż. Andrzej Kazimierz Steć

WÓJT

mgr inż. Krzysztof Turek

**WÓJT
GMINY STARE BABICE
woj. mazowieckie**

Ldz. RPP.6721.21.2016
z dnia 4.04.2016r.

**ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA DO
SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO
CZĘŚCI WSI JANÓW
ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI Z PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ
Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE
BABICE**

OPRACOWANIE

STARE BABICE KWIECIEŃ 2016 ROKU

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy usytuowany jest w północnej części wsi Janów, między ul. Zieloną, ul. Pohulanka, ul. Władysława Andersa i Władysława Sikorskiego, o powierzchni 29,3 ha.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o pizp istnieje obowiązek przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na tym obszarze.

Wskazany wyżej obszar graniczy od południa ze zwartą zabudową wsi a od północy z otwartymi terenami rolnymi położonymi pomiędzy Lasem Bemowskim i Kampinoskim Parkiem Narodowym.

2. Podstawa prawna

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 z dnia 2015.02.10 z późn. zm.).

3. Określenie podstaw dotyczących zasadności przystąpienia do opracowania planu

Całość analizowanego obszaru objęta jest ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) Gminy Stare Babice - UCHWAŁA NR VIII/55/11

RADY GMINY STARE BABICE z dnia 30 czerwca 2011 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29 sierpnia 2011 r. poz. 4944,

2) Zmianą części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części

Gminy Stare Babice - UCHWAŁA NR X/60/O3 RADY GMINY STARE BABICE z dnia 25 września 2003 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 281 z dnia 6 listopada 2003 r. poz. 7450.

3) wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn - UCHWAŁA NR V/33/11

RADY GMINY STARE BABICE z dnia 7 kwietnia 2011 r. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 76, poz. 2443 z dnia 12 maja 2011 r.

Występują następujące przeznaczenia terenu:

-MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

-U2- tereny usług,

-R- tereny rolnicze.

2) Na obszarze objętym nowym planem następujące okoliczności przemawiają za podjęciem tych działań:

- Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice zostało uchwalone w dniu 1 czerwca 2006 r uchwałą Rady Gminy

Nr XXXVIII/326/06. Zostało ono zmienione uchwałą NR VIII/57/15 Rady Gminy w dniu 28 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice

Grunty na przedmiotowym obszarze przewidziane zostały w Studium na następujące obszary struktury funkcjonalnej:

- MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- cały ten położony jest w granicy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Zatem zgodnie ze studium tereny rolnicze przewidziano do zmiany na tereny zabudowy jednorodzinnej oraz ewentualnych towarzyszących usług. W związku ze zmianą studium, w wyniku czego obszar został uznany za wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z art. 10 ust. 3 przywołanej ustawy istnieje **obowiązek** przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na tym obszarze.

Niniejsza analiza nakierowana jest także na określenie możliwości i skutków przeznaczenia terenów na cele zabudowy jednorodzinnej.

- Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:
 - obszar znajduje w ciągu zwartych zabudów Janowa, Kwirynowa i wsi gminnej Stare Babice, które mają w pełni wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną.
 - otoczony jest zabudowanymi obszarami wsi po zachodniej i południowej stronie, natomiast od północy terenami, które w Studium nie są przewidywane pod żadną zabudowę jako łączące tereny Kampinoskiego Parku Narodowego i Lasu Bemowskiego. Tereny rolne do zmiany przeznaczenia stanowią 68% powierzchni obszaru planu i będą **uzupełnieniem istniejącej zabudowy**.
 - sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne opasujące obszar są dostosowane do zapewnienia obsługi infrastrukturalnej planowanych terenów zabudowy jednorodzinnej po ich przedłużeniu w nowej sieci dróg osiedlowych.
 - projektowany układ komunikacyjny na obszarze planu uwzględnił będzie przebieg tras rowerowych oraz ciągów przeznaczonych do ruchu pieszych. Różnorodne usługi publiczne zlokalizowane w Starych Babicach częściowo dostępne są w zasięgu dojścia pieszego np. Szkoła Podstawowa, większość w zasięgu dojazdu rowerem lub samochodem osobowym. Możliwe są dojazdy także komunikacją autobusową publiczną, linią 712 w ul. Władysława Sikorskiego.
 - Wyznaczenie terenów zabudowy, będzie miało pewien wpływ na wzrost transportochłonności centralnej części gminy. Jednak to kolejne **uzupełnienie istniejącej zabudowy**, przyczyni się do dalszego rozwoju komunikacji publicznej, poprawy jej

rentowności a w efekcie do zmniejszenia transportochłonności samochodami osobowymi. Docelowo duże znaczenie będzie miała planowana droga lokalna 17-3KDL, jako zachodnie obejście Starych Babic i przyszła trasa komunikacji publicznej.

- O zmianę planu od lat solidarnie wnioskują właściciele działek – jednocześnie przeważnie mieszkańcy wsi. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy, planowano sporządzać nowe plany miejscowe w pierwszej kolejności dla terenów przewidzianych do zabudowy poprzednim Studium z 1997r. Dlatego podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego, przyczyni się do pogłębienia zaufania mieszkańców do władz samorządowych.
 - Jest to obszar stanowiący granicę terenów planowanych w Studium Gminy do zabudowy od strony łącznika przyrodniczego pomiędzy KPN a Lasem Bemowskim. Z tego powodu oraz z racji planowanej drogi lokalnej 17-3KDL jest integralnie powiązany z całą centralną częścią gminy stanowiącą rozwijający się ośrodek usługowy i miejsce koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Objecie planem miejscowym północnej części Janowa umożliwi realizację ustaleń Studium, wprowadzenie zabudowy na nieuprawiane, słabej klasy grunty a ponadto poprawi funkcjonalność komunikacyjną także wsi gminnej Stare Babice.
Układ sieci istniejących ulic i dróg gminnych jest korzystny. Otaczają one obszar ze wszystkich stron, ponadto w ich pasach drogowych zostały umieszczone sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i elektroenergetyczne o przepustowościach dostosowanych do jego obsługi.
- 3) Zgodnie z danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów działki stanowią własność osób fizycznych.
- 4). Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 roku Nr 100 poz. 1086 z późniejszymi zmianami) dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania przestrzennego.
- 5). Szybkie wprowadzenie przedmiotowych zmian umożliwi ożywienie gospodarcze okolicy i będzie istotnym elementem rozwoju wsi Janów .

4. Określenie stopnia zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

Polityka przestrzenna Gminy Stare Babice określona została w przywołanej powyżej „Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”.

Obszar objęty analizą na mapie określającej kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej (zał. nr 3 „zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”) określony został symbolem :

- MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszary dominujące) ,
- cały ten położony jest w granicy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4.1-Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Stare Babice” w szczególności z zapisami części II rozdziału 6 pn. „kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”.

4.2-Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji sieci drogowo – ulicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” w szczególności z zapisami rozdziału 5 pn. „kierunki rozwoju komunikacji”.

W założeniach przyjętych do sporządzanej ewentualnie zmiany planu, wszystkie tereny za wyjątkiem tych przeznaczonych pod układ drogowo – uliczny, posiadać będą w dalszym ciągu funkcję mieszkaniową jednorodzinną, lub usługową, a dotychczasowe rolne zostaną przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uzupełnieniem o niezbędne usługi. **Mając na uwadze powyższe, podkreślić należy iż projektowane rozwiązania będą zgodne z obowiązującymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.**

5. Charakterystyka uwarunkowań terenowych

Obecnie są to tereny rolnicze o niskiej przydatności do celów produkcji rolnej. Przewagę stanowią gleby pochodzenia mineralnego klas RV i RVI. Teren prawie płaski z nieznacznym spadkiem w kierunku północnym. Występuje dużo działek wąskich o szerokości poniżej 9 m. Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV dla której obowiązujący plan miejscowy ustalił pas techniczny szerokości 2 x 19 m.

6) Wskaźniki i parametry obszaru objętego analizą

Dla omawianego terenu powierzchnia terenu rolnego do zmiany przeznaczenia oraz planowanej drogi 17-3KDL ma powierzchnię 21,3 ha.

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą 800m² przyjęto, że średnia wielkość działki wyniesie około 870 m² oraz, że planowane drogi zajmą około 20 % terenu przeznaczanego do zabudowy.

- obszar planu.....29,30 ha
- obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia20,0 ha
- obszar drogi 17-3KDL.....1,2 ha
- powierzchnia dróg planowanych razem.....4,0 ha
- nowych terenów zabudowy netto.....17,20 ha
- długość planowanych dróg (o średniej szerokości 13,0 m).....3 100 mb
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodzinną.....około 197
- liczba ludności max.590 osób
- wskaźnik dochodu Gminy z podatku PIT za 2014r- $\frac{33\,377\,971\text{zł}}{16\,598\text{osób}} = 2\,011\text{zł/osobę}$

Nakłady Gminy (koszty)

- koszt sporządzenia planu miejscowego.....30 000 zł
- koszt przeprowadzonego scalenia ~22 ha x 8 000zł/ha.....160 000 zł
- *(przyjęto, że należności za pozyskane drogi i rowy przez Gminę zostaną zrównoważone należną opłatą adiacencką za podział)*
- budowa dróg 3100 mb x 1000zł/mb =..... 3 100 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego 94 pkt x 3000zł/pkt.....282 000 zł
- wodociągi i kanalizacja – 3100 mb x 1000zł/mb.....3 100 000 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....000 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....000 zł

Razem nakłady Gminy.....6 672 000 zł

Dochody Gminy:

- wpływ z renty urbanistycznej – pominięto wobec wysokiego prawdopodobieństwa, że scalenie może się nie zakończyć w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego..... 000 zł
- zwrot kosztów przeprowadzonego scalenia ~.....160 000 zł
- wpływ z podatku PIT 590 osób x 2 011 zł/osobę, x0,5x0,5=..... 297 000 zł
- wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunty.....30 000 zł
 $172\,000\text{ m}^2 - (\text{nowe tereny bud}) \times 35\text{ gr} = 60\,200\text{ zł} \times 0,5 = 30\,100$
- b)budynki..... 9 000 zł
 $(197\text{ bud.} \times 150\text{ m}^2 \times 61\text{ gr} = 18\,000\text{ zł} \times 0,5 = 9000)$

Razem dochody roczne (poziom do jakiego wzrosną się za około 25 lat).....336 000 zł

Podsumowanie w zakresie skutków ekonomicznych

Wydatki Gminy

Koszty, jakie będzie musiała ponieść Gmina w przypadku rozpoczęcia procesu zmiany planu miejscowego i przeznaczenia terenów pod zabudowę wyniosą około **6 672 000 zł** . Są to koszty nieuniknione do sukcesywnego ponoszenia w okresie pierwszych kilkunastu lat od podjęcia uchwały.

W kosztach leżących po stronie publicznej nie uwzględniono kosztów uzbrojenia terenu w sieci elektryczne i gazownicze.

Dochody Gminy

Łączne roczne dochody netto po pełnym zabudowaniu terenu i zasiedleniu, po uwzględnieniu zaniku podatku rolnego wyniosłyby około 1 188 000 zł co jednak szybko nie nastąpi.

Przy obowiązujących dotychczas przepisach nie dojdzie do pełnej zabudowy terenu, gdyż możliwe jest bez żadnych sankcji finansowych utrzymywanie niezabudowanych działek budowlanych jako korzystnych lokat.

Przez pewną analogię do tempa zabudowy na innych terenach: Koczarg Starych, Kwirynowa, Latchorzewa należy przyjąć, że zabudowa będzie postępowała w pierwszych 10 latach bardzo powoli. W tym okresie Gmina będzie mogła liczyć na bardzo niskie dochody, które będą wzrastać dopiero w miarę zabudowywania terenu.

Po 25 latach może być zabudowany teren 50 %. W połowie będzie to zabudowa zgłoszona do użytku, dokonane zostaną zmiany zapisów w ewidencji gruntów i budynków. Nie więcej jak w połowie tych budynków ich mieszkańcy się zameldują lub zadeklarują w NIP-3 czy ZAP-3 zamieszkanie w Gminie Stare Babice co decyduje o dochodach Gminy w postaci udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych – głównym dochodzie gmin.

Dlatego przewiduję dochody roczne Gminy z tego terenu za 25 lat jako kwotę 336 000 zł. rocznie.

7. Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1) Niezbędny zakres prac planistycznych zostanie wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).
- 2) Projekt planu zostanie wykonany na mapie zasadniczej wsi w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Warszawskiego – Zachodniego w Ożarowie Maz. Mapa ta w formie elektronicznej została Wójtowi Gminy już udostępniona.
- 3) Po ewentualnym podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu wykonane zostaną następujące prace:
 - **inwentaryzacja urbanistyczna** uwzględniającą analizę uwarunkowań własnościowych, zobowiązań formalno – prawnych i wniosków do planu, naniesienia roślinne według kategoryzacji, urządzenia naziemne mające wpływ na sposób kształtowania krajobrazu itp. Inwentaryzacja winna być sporządzona w skali 1:1000 w kolorze.
 - co najmniej **dwa warianty** opracowania projektu planu, stanowiące podstawę do sporządzania wersji projektu planu, która zostanie przedłożona Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.
 - **prognoza oddziaływania na środowisko**,

- prognoza skutków finansowych, spełniająca wymogi określone w art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- projekt zawierający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

8. Wnioski i konkluzje

- 1) Całość założeń, jakie zostały określone do ewentualnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte m.in. niniejszą analizą, są zgodne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”
- 2) Ewentualne zmiany w stosunku do przyjętych założeń będą musiały pozostać w zgodzie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”.
- 3) Zmiana planu będzie korzystna dla właścicieli, gdyż znacznie wzrośnie wartość ich gruntów. Za kilkanaście lat dochody w postaci podatków lokalnych i udziału w PIT zaczną napływać także do Gminy. Za około 25-30 lat nakłady Gminy powinny się zwrócić.

9. Określenie dat istotnych dla podjęcia działań planistycznych

- 1) Po dokonanej analizie można przedłożyć Radzie Gminy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu,
- 2) Po ewentualnym podjęciu uchwały przez Radę Gminy Stare Babice o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w najbliższym numerze prasy lokalnej – „Gazeta Babicka” , na stronach internetowych urzędu gminy, należy zawiadomić o przystąpieniu do sporządzania planu,
- 3) W trakcie składania wniosków do planu miejscowego rozpocząć procedurę wyłonienia wykonawcy projektu planu,
- 4) Po ewentualnym podjęciu uchwały zawiadomić właściwe organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu.

Wójt Gminy

Krzysztof Turek

**WÓJT
GMINY STARE BABICE
woj. mazowieckie**

Ldz. RPP.6721.6.2016
z dnia 24.02.2016r.

**ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA DO
SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO
CZĘŚCI WSI STARE BABICE
„KOCZARSKA-SIENKIEWICZA”
ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI Z PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ
Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE
BABICE**

OPRACOWANIE

STARE BABICE LUTY 2016 ROKU

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy usytuowany jest we wsi Stare Babice – kwartał zawarty między ul. Osiedlową, ul. Koczarską, ul. Kutrzeby i ul. Sienkiewicza o powierzchni 35,2 ha.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o pizp istnieje obowiązek przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na tym obszarze.

Wskazany wyżej obszar graniczy od zachodu z Zielonkami Wsią, od pozostałych stron z zabudowanymi w różnym stopniu obszarami wsi Stare Babice.

2. Podstawa prawna

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 z dnia 2015.02.10 z późn. zm.).

3. Określenie podstaw dotyczących zasadności przystąpienia do opracowania planu

1) Całość analizowanego obszaru objęta jest ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: Gminy Stare Babice - UCHWAŁA NR VIII/55/11 RADY GMINY STARE BABICE z dnia 30 czerwca 2011 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29 sierpnia 2011 r. poz. 4944, oraz Zmianą części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części Gminy Stare Babice - UCHWAŁA NR X/60/O3 RADY GMINY STARE BABICE z dnia 25 września 2003 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 281 z dnia 6 listopada 2003 r. poz. 7450.

Występują następujące przeznaczenia terenu:

- MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- U2- tereny usług,
- MN1/U2-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- MR- tereny zabudowy zagrodowej,
- R- tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i leśnych.

2) Na obszarze objętym nowym planem następujące okoliczności przemawiają za podjęciem tych działań:

- Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice zostało uchwalone w dniu 1 czerwca 2006 r uchwałą Rady Gminy

Nr XXXVIII/326/06. Zostało ono zmienione uchwałą NR VIII/57/15 Rady Gminy w dniu 28 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice

Grunty na przedmiotowym obszarze przewidziane zostały w Studium na następujące obszary struktury funkcjonalnej:

- MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej(obszary dominujące) ,
- U2 - tereny zabudowy usługowej,
- cały ten położony jest w granicy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Zatem zgodnie ze studium tereny rolnicze przewidziano do zmiany na tereny zabudowy jednorodzinnej oraz towarzyszących usług. W związku ze zmianą studium, w wyniku czego obszar został uznany za wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z art. 10 ust. 3 przywołanej ustawy istnieje **obowiązek** przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na tym obszarze.

Niniejsza analiza nakierowana jest także na określenie możliwości i skutków przeznaczenia terenów głównie na cele zabudowy jednorodzinnej.

- Zostaną uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, gospodarowanie przestrzenią będzie efektywne , zostaną uwzględnione walory ekonomiczne przestrzeni gdyż:
 - w odległości około kilometra lub krótszej od obszaru planu znajdują się liczne usługi i obiekty użyteczności publicznej takie jak: placówki handlowe, gastronomiczne, dwie przychodnie zdrowia, Urząd Gminy, Komenda Policji, kościół parafialny, park wypoczynkowy, place zabaw, leśne tereny spacerowe, Szkoła Podstawowa . Usługi te są w znacznej mierze w zasięgu dojścia pieszego, co wpłynie na zmniejszenie potrzeb transportowych,
 - w ulicy Sienkiewicza, Rynek i Warszawskiej przebiegają trasy kilku linii autobusowych publicznych do Warszawy , dlatego transport zbiorowy może służyć jako równoważny środek transportu do transportu samochodami osobowymi,
 - w tych ulicach oraz w ulicach osiedlowych znajdują się lub są w fazie planowania chodniki i ścieżki rowerowe, zostaną do nich doprowadzone ścieżki pieszo-rowerowe z obszaru planu, aby umożliwić przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - obszar planu znajduje się wewnątrz miejscowości Stare Babice, ze wszystkich stron otoczony jest zwartą zabudową, wyznaczenie terenów zabudowy jednorodzinnej stanowić będzie **uzupełnienie istniejącej zabudowy**.

Przeważające przeznaczenie to będzie mieszkaniowe jednorodzinne wystąpią także usługi. Funkcje usługowe mają być uzupełniającymi - wszędzie tam gdzie tereny nie nadają się pod zabudowę jednorodzinną np. z powodu bliskości przesyłowych linii elektroenergetycznych 220 kV i 400 kV.

O zmianę planu od lat solidarnie wnioskują właściciele działek – jednocześnie przeważnie mieszkańcy wsi. Zgodnie z odpowiedziami Wójta Gminy, planowano sporządzać nowe plany miejscowe w pierwszej kolejności dla terenów przewidzianych do zabudowy poprzednim Studium z 1997r. Dlatego podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego, przyczyni się do pogłębienia zaufania mieszkańców do władz samorządowych.

- Jest to obszar stanowiący zamknięty, samodzielny organizacyjnie kompleks ,obecnie ciągle jeszcze względnie łatwy do zagospodarowania zgodnie ze Studium Gminy dzięki stosunkowo korzystnej strukturze własności gruntów i ich rozmiarom . Ponadto da się bez dokonywania rozbiórek istniejących budynków zapewnić wjazd do jego wnętrza z istniejącej sieci ulic. Układ sieci istniejących ulic i dróg gminnych jest korzystny. Otaczają one obszar ze wszystkich stron, ponadto w ich pasach drogowych zostały umieszczone sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i elektroenergetyczne o przepustowościach dostosowanych do jego obsługi.

3) Zgodnie z danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów działki stanowią własność osób fizycznych.

4). Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 roku Nr 100 poz. 1086 z późniejszymi zmianami) dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania przestrzennego.

5). Szybkie wprowadzenie przedmiotowych zmian umożliwi ożywienie gospodarcze okolicy i będzie istotnym elementem rozwoju wsi gminnej Stare Babice .

4. Określenie stopnia zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

Polityka przestrzenna Gminy Stare Babice określona została w przywołanej powyżej „Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”.

Obszar objęty analizą na mapie określającej kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej (zał. nr 3 „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”) określony został symbolem :

- MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej(obszary dominujące) ,
- U2- usługi
- cały ten położony jest w granicy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4.1-Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Stare Babice” w szczególności z zapisami części II rozdziału 6 pn. „kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”.

4.2-Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji sieci drogowo – ulicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” w szczególności z zapisami rozdziału 5 pn. „kierunki rozwoju komunikacji”.

W założeniach przyjętych do sporządzanej ewentualnie zmiany planu, wszystkie tereny za wyjątkiem tych przeznaczonych pod układ drogowo – uliczny, posiadać będą w dalszym ciągu funkcją mieszkaniową jednorodzinną, lub usługową, a dotychczasowe rolne zostaną przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uzupełnieniem o niezbędne usługi. **Mając na uwadze powyższe, podkreślić należy iż projektowane rozwiązania będą zgodne z obowiązującymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.**

5. Charakterystyka uwarunkowań terenowych

Obecnie są to tereny rolnicze o redniej przydatności do celów produkcji rolnej. Przewagę stanowią gleby pochodzenia mineralnego klas RIVa, RIVb, RV. Na około 41 % powierzchni obecnych obszarów rolnych, w zachodniej części występują także gleby pochodzenia mineralnego klas RIIla i RIIb.

Teren w centralnej części (patrząc po rowie) o nieznacznym spadku w kierunku na zachód wynoszącym 1,4m na około 530 m (deniweleta), co daje spadek wynoszący 2,6‰ w kierunku ul. Osiedlowej. Wzdłuż ul. Koczarskiej występuje mały spadek w kierunku zachodnim rzędu 2,3 m na długości 900 m. Jest to spadek około 2,5‰ , względnie dogodny na zastosowanie rowu do odprowadzenia wód opadowych z tej ulicy. Ulica Osiedlowa jest praktycznie płaska. Jej południowa część jest zaledwie niższa o 30 cm niż przy ulicy Sienkiewicza o 500 m dalej.

Podsumowanie uwarunkowań:

Cały obszar na północ od ulicy Koczarskiej to nisko położone tereny, narażone na podtopienia. Podtopienia te już obecnie występują. Praktyka wskazuje, że system drenarski ulegnie degradacji w miarę postępu zabudowy czy budowy ulic wraz z infrastrukturą. Musi być sukcesywnie zastępowany układem rowów przyulicznych, co należy zaprojektować już w planie miejscowym. Grunty są o dobrych właściwościach nośnych i przydatne w większości po uregulowaniu stosunków wodnych do bezpośredniego posadowienia budynków. Obszar ze wszystkich stron otoczony jest już zabudową i z

punktu widzenia zasad ładu przestrzennego i wymogu koncentracji zabudowy zasadnym jest przeznaczyć go pod zabudowę.

6) Wskaźniki i parametry obszaru objętego analizą

Dla omawianego terenu przyjęto, że części terenu położonej bezpośrednio pod linią elektroenergetyczną nie da się zabudować, jest to powierzchnia około 2,7 ha, nie wejdzie w skład terenów mieszkaniowych netto także rów melioracyjny wraz z 3-metrowymi pasami dostępu razem 0,9 ha, pozostałe 14,1 ha obecnych terenów rolnych to będą działki zabudowy jednorodzinnej (ew. usług towarzyszących) i dróg.

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą 800m² przyjęto, że średnia wielkość działki wyniesie około 868 m² oraz, że planowane drogi zajmą około 20 % terenu przeznaczanego do zabudowy.
- obszar planu.....35,20 ha
- obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia17,7 ha
- obszar terenów rolnych do pozostawienia jako rolne pod linią 400 kV.....2,7 ha
- powierzchnia rowów wraz ze strefami dostępu (do wykupu).....0,9 ha
- powierzchnia dróg.....2,8 ha
- nowych terenów zabudowy netto.....11,28 ha
- długość planowanych dróg (o średniej szerokości 10,4 m).....2700 mb
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodziną.....około 130
- liczba ludności max.390 osób
- wskaźnik dochodu Gminy z podatku PIT za 2014r-^{33 377 971zł}/_{16 598osób} = 2 011 zł/osobę

Nakłady Gminy (koszty)

- koszt sporządzenia planu miejscowego.....35 000 zł
- koszt przeprowadzonego scalenia ~19 ha x 8 000zł/ha.....152 000 zł
- wykup rowów.....180 000 zł
- (przyjęto, że należności za pozyskane drogi i rowy przez Gminę zostaną zrównoważone należną opłatą adiacencką za podział)

- budowa dróg 2700 mb x 1000zł/mb =..... 2 700 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego 82 pkt x 3000zł/pkt.....246 000 zł
- wodociągi i kanalizacja – 2 700 mb x 1000zł/mb.....2 700 000 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....000 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....000 zł
- Razem nakłady Gminy.....5 791 000 zł**

Dochody Gminy:

- wpływ z renty urbanistycznej – pominięto wobec wysokiego

- prawdopodobieństwa, że scalenie może się nie zakończyć w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego..... 000 zł
- zwrot kosztów przeprowadzonego scalenia ~.....152 000 zł
 - wpływ z podatku PIT 390 osób x 2 011 zł/osobę, x0,5x0,5=..... 196 000 zł
 - wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunty.....20 000 zł
 $112\,800\text{ m}^2$ - (nowe tereny bud) x 35 gr=39 480 zł x 0,5=19 740)
 - b)budynki..... 6 000 zł
 $(130\text{ bud.} \times 150\text{ m}^2 \times 61\text{ gr} = 11\,895\text{ zł} \times 0,5=5948)$

Razem dochody roczne (poziom do jakiego wzrosną się za około 25 lat)....222 000 zł

Podsumowanie w zakresie skutków ekonomicznych

Wydatki Gminy

Koszty, jakie będzie musiała ponieść Gmina w przypadku rozpoczęcia procesu zmiany planu miejscowego i przeznaczenia terenów pod zabudowę wyniosą około **5 791 000 zł** . Są to koszty nieuniknione do sukcesywnego ponoszenia w okresie pierwszych kilkunastu lat od podjęcia uchwały.

W kosztach leżących po stronie publicznej nie uwzględniono kosztów uzbrojenia terenu w sieci elektryczne i gazownicze.

Dostawcy mediów: Polska Grupa Energetyczna i Mazowiecka Spółka Gazownicza w odpowiedzi na zapytanie Wójta Gminy o warunki wykonania infrastruktury, odpowiedzieli, że wykonają je we własnym zakresie. Od Gminy oczekują zaś pomocy w uzyskaniu notarialnych służebności przesyłowych lub stosownej optymalizacji rozwiązań planistycznych.

Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne EKO-BABICE także będzie wykonywało sieci wodociągowo - kanalizacyjne we własnym zakresie, jednak w istocie będą to nakłady Gminy Stare Babice.

Dochody Gminy

Łączne roczne dochody netto po pełnym zabudowaniu terenu i zasiedleniu, po uwzględnieniu zaniku podatku rolnego wyniosłyby około 836 000 zł co jednak szybko nie nastąpi.

Przy obowiązujących dotychczas przepisach nie dojdzie do pełnej zabudowy terenu, gdyż możliwe jest bez żadnych sankcji finansowych utrzymywanie niezabudowanych działek budowlanych jako korzystnych lokat.

Przez pewną analogię do tempa zabudowy na innych terenach: Koczarg Starych, Kwirynowa, Latchorzewa należy przyjąć , że zabudowa będzie postępowała w pierwszych 10 latach bardzo powoli. W tym okresie Gmina będzie mogła liczyć na bardzo niskie dochody , które będą wzrastać dopiero w miarę zabudowywania terenu.

Po 25 latach może być zabudowany teren 50 %. W połowie będzie to zabudowa zgłoszona do użytku, dokonane zostaną zmiany zapisów w ewidencji gruntów i budynków. Nie więcej jak w połowie tych budynków ich mieszkańcy się zameldują lub zadeklarują w NIP-3 czy ZAP-3

zamieszkanie w Gminie Stare Babice co decyduje o dochodach Gminy w postaci udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych – głównym dochodzie gmin.

Dlatego przewiduję dochody roczne Gminy z tego terenu za 25 lat jako kwotę 222 000 zł. rocznie.

7. Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1) Niezbędny zakres prac planistycznych zostanie wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).
- 2) Projekt planu zostanie wykonany na mapie zasadniczej wsi w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Warszawskiego – Zachodniego w Ożarowie Maz. Mapa ta w formie elektronicznej została Wójtowi Gminy już udostępniona.
- 3) Po ewentualnym podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu wykonane zostaną następujące prace:
 - **inwentaryzacja urbanistyczna** uwzględniającą analizę uwarunkowań własnościowych, zobowiązań formalno – prawnych i wniosków do planu, naniesienia roślinne według kategoryzacji, urządzenia naziemne mające wpływ na sposób kształtowania krajobrazu itp. Inwentaryzacja winna być sporządzona w skali 1:1000 w kolorze.
 - co najmniej **dwa warianty** opracowania projektu planu, stanowiące podstawę do sporządzania wersji projektu planu, która zostanie przedłożona Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.
 - **prognoza oddziaływania na środowisko**,
 - **prognoza skutków finansowych**, spełniająca wymogi określone w art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - projekt zawierający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

8. Wnioski i konkluzje

- 1) Całość założeń, jakie zostały określone do ewentualnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte m.in. niniejszą analizą, są zgodne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”

- 2) Ewentualne zmiany w stosunku do przyjętych założeń będą musiały pozostać w zgodzie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”.
- 3) Zmiana planu będzie korzystna dla właścicieli, gdyż znacznie wzrośnie wartość ich gruntów. Za kilkanaście lat dochody w postaci podatków lokalnych i udziału w PIT zaczną napływać także do Gminy. Za około 25-30 lat nakłady Gminy powinny się zwrócić.

9. Określenie dat istotnych dla podjęcia działań planistycznych

- 1) Po dokonanej analizie można przedłożyć Radzie Gminy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu,
- 2) Po ewentualnym podjęciu uchwały przez Radę Gminy Stare Babice o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w najbliższym numerze prasy lokalnej – „Gazeta Babicka” , na stronach internetowych urzędu gminy, należy zawiadomić o przystąpieniu do sporządzania planu,
- 3) W trakcie składania wniosków do planu miejscowego rozpocząć procedurę wyłonienia wykonawcy projektu planu,
- 4) Po ewentualnym podjęciu uchwały zawiadomić właściwe organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu.

Wójt Gminy

Krzysztof Turek



8.04.16

**WÓJT
GMINY STARE BABICE
woj. mazowieckie**

Ldz. RPP.6721.3.2016
z dnia 10.02.2016r.

**ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA
DO SPORZADZENIA PLANU MIEJSCOWEGO
CZĘŚCI WSI LATCHORZEW
„REYMONTA - PRUSA”
ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z
USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE
BABICE
(ORAZ DZ. NR EW. 22/21, CZĘŚCI DZ. NR EW. 2 i 44/1 WE WSI BLIZNE JASINSKIEGO)**

OPRACOWANIE

STARE BABICE, LUTY 2016 ROKU

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy usytuowany jest we wsi Latchorzew przy ul. Warszawskiej – kwartał zawarty między ul. Warszawską, ul. Władysława Reymonta, ul. Hubala Dobrzańskiego i ul. Bolesława Prusa, o powierzchni około 37 ha.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o pizp istnieje obowiązek przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na tym obszarze.

Wskazany wyżej obszar graniczy od wschodu z wsią Blizne Jasińskiego, od pozostałych stron z zabudowanymi w różnym stopniu obszarami wsi Latchorzew.

Do obszaru dołączono także część działki nr ew. 2 (ulica Prusa), dz. nr ew. 22/21 i część dz. nr ew. 44/1 (ulica Mickiewicza) w Blizne Jasińskiego w celu prawidłowego uregulowania skrzyżowania tych ulic i płynnego przedłużenia ulicy Mickiewicza na tereny Latchorzewa objęte niniejszą analizą.

2. Podstawa prawna

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 z dnia 2015.02.10 z późn. zm.).

3. Określenie podstaw dotyczących zasadności przystąpienia do opracowania planu

1) Całość analizowanego obszaru objęta jest ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: Gminy Stare Babice - UCHWAŁA NR VIII/55/11 RADY GMINY STARE BABICE z dnia 30 czerwca 2011 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29 sierpnia 2011 r. poz. 4944, oraz Zmianą części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części Gminy Stare Babice - UCHWAŁA NR X/60/O3 RADY GMINY STARE BABICE z dnia 25 września 2003 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 281 z dnia 6 listopada 2003 r. poz. 7450.

Występują następujące przeznaczenia terenu:

- MU-tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- MR- tereny zabudowy zagrodowej,
- MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- R- tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i leśnych (na podstawie Uchwały Nr X/60/03 z 25.09.2003 r.).

2) Na obszarze objętym nowym planem następujące okoliczności przemawiają za podjęciem tych działań:

- Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice zostało uchwalone w dniu 1 czerwca 2006 r uchwałą Rady Gminy Nr XXXVIII/326/06. Zostało ono zmienione uchwałą NR VIII/57/15 Rady Gminy w dniu 28 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice
Grunty na przedmiotowym obszarze przewidziane zostały w Studium na następujące obszary struktury funkcjonalnej:

- MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej(obszary dominujące) ,
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- cały teren położony jest w granicy obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów** nieruchomości.

Zatem zgodnie ze studium tereny rolnicze przewidziano do zmiany na tereny zabudowy jednorodzinnej. W związku ze zmianą studium, w wyniku czego obszar został uznany za wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z art. 10 ust. 3 przywołanej ustawy istnieje **obowiązek** przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na tym obszarze.

Niniejsza analiza nakierowana jest także na określenie możliwości i skutków przeznaczenia terenów głównie na cele zabudowy jednorodzinnej.

- Zostaną uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, gospodarowanie przestrzenią będzie efektywne , zostaną uwzględnione walory ekonomiczne przestrzeni gdyż:

- w odległości około kilometra lub krótszej od obszaru planu znajdują się liczne usługi i obiekty użyteczności publicznej takie jak: placówki handlowe, gastronomiczne, dwie przychodnie zdrowia, Urząd Gminy, Komenda Policji, kościół parafialny, park, place zabaw, leśne tereny spacerowe, Szkoła Podstawowa w odległości 1,5 km. Usługi te są w znacznej mierze w zasięgu dojścia pieszego, co wpłynie na zmniejszenie potrzeb transportowych,
- w ulicy Hubala Dobrzańskiego i Warszawskiej przebiegają trasy kilku linii autobusowych publicznych do Warszawy , dlatego transport zbiorowy może służyć jako podstawowy środek transportu,
- w tych samych ulicach znajdują się chodniki i ścieżki rowerowe, zostaną do nich doprowadzone ścieżki pieszo-rowerowe z obszaru planu, aby umożliwić przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

- obszar planu znajduje się wewnątrz miejscowości Latchorzew, ze wszystkich stron otoczony jest zwartą zabudową, wyznaczenie terenów zabudowy jednorodzinnej stanowić będzie **uzupełnienie istniejącej zabudowy**.

- O zmianę planu od lat solidarnie wnioskują właściciele działek – jednocześnie mieszkańcy tej wsi. Zgodnie z zamierzeniami Gminy, miały zostać sporządzone nowe plany miejscowe w pierwszej kolejności dla terenów przewidzianych do zabudowy w poprzednim Studium z 1997r. Dlatego podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego, przyczyni się do pogłębienia zaufania mieszkańców do władz samorządowych.
- Jest to obszar stanowiący zamknięty, samodzielny organizacyjnie kompleks, obecnie ciągle jeszcze względnie łatwy do zagospodarowania zgodnie ze Studium Gminy dzięki stosunkowo korzystnej strukturze własności gruntów i ich rozmiarom. Ponadto da się bez dokonywania rozbiórek istniejących budynków zapewnić wjazd do jego wnętrza z istniejącej sieci ulic.

Układ sieci istniejących ulic i dróg gminnych jest korzystny. Po wydzieleniu nowych pasów drogowych : przedłużenia ulicy Kościuszki i przedłużenia ulicy Mickiewicza pozostałe drogi zostaną ustalone tak, aby w sposób optymalny zapewnić dojazd do wszystkich działek. Te dwie nowe gminne drogi byłyby na tyle szerokie aby zmieściły się w nich obustronne rowy odprowadzające (retencjonujące) wody opadowe, jezdnia, ścieżka pieszo-rowerowa i inne konieczne elementy-razem 16m w liniach rozgraniczających.

- 3) Zgodnie z danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów działki stanowią własność osób prywatnych.
- 4) Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2015.520 z dnia 2015.04.14) dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania przestrzennego.
- 5) Szybkie wprowadzenie przedmiotowych zmian umożliwi ożywienie gospodarcze okolicy i będzie istotnym elementem rozwoju wsi Latchorzew .

4. Określenie stopnia zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

Polityka przestrzenna Gminy Stare Babice określona została w zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice uchwalonym uchwałą

NR VIII/57/15 Rady Gminy z dnia 28 maja 2015 r..

Obszar objęty analizą na mapie określającej kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej określony został symbolem :

- MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej(obszary dominujące) ,
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

W założeniach przyjętych do sporządzanej ewentualnie zmiany planu, wszystkie tereny za wyjątkiem tych przeznaczonych pod układ drogowo – uliczny, posiadać będą w dalszym ciągu funkcją mieszkaniową jednorodziną, lub usługową, a dotychczasowe tereny rolne zostaną przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Stare Babice w szczególności z zapisami części II rozdziału 6 pn. „kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”.

Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji sieci drogowo – ulicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym zmienionym studium w szczególności z zapisami rozdziału 5 pn. „kierunki rozwoju komunikacji”.

Mając na uwadze powyższe, podkreślić należy iż projektowane rozwiązania będą **zgodne z** obowiązującymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

5. Charakterystyka uwarunkowań terenowych

Obecnie są to tereny rolnicze o średniej przydatności do celów produkcji rolnej. Przewagę stanowią gleby pochodzenia mineralnego klas IIb i IVa. Na około 1/3 powierzchni obecnych obszarów rolnych, przy ul. Hubala Dobrzańskiego występują także gleby pochodzenia mineralnego klas IVb i V.

Są to tereny meliorowane i z podziemnymi urządzeniami drenarskimi.

Teren o spadku w kierunku na zachód wynoszącym 3,8m na około 588 m (deniwelacja), co daje średni spadek wynoszący 0,6% w kierunku ul. Władysława Reymonta. Spadek jest nieregularny, większy w części południowo-wschodniej a mniejszy w części centralnej. Jest to obszar miejscami nisko położony i zagrożony podtopieniami wodami opadowymi. Należy się liczyć ze zmienianiem poziomu terenu - nadsypaniami poszczególnych działek. Dlatego w projekcie planu miejscowego należy przewidzieć ochronę konstrukcji drogi przed wodami opadowymi z obu kierunków przez zastosowanie rowów odwadniających dwustronnych.

Z racji zastałych podziałów geodezyjnych praktycznie niemożliwą stała się realizacja obecnego planu miejscowego (zał. nr 2) jeżeli chodzi o skrzyżowanie ulicy Prusa i Mickiewicza. Są to drogi oznaczone 18-27KDD, 20-9KDD i 20-1KDD. Rozwiązanie tego problemu możliwe będzie dzięki

zmianie ustaleń planu i objęcia zmianą także ulicy Prusa, części ulicy Mickiewicza i dz. nr ew. 22/21 we wsi Blizne Jasińskiego.

Podsumowanie uwarunkowań:

Obszar na zachód od ulicy Bolesława Prusa to nisko położone tereny, narażone na podtopienia. Podtopienia te już obecnie występują. Praktyka wskazuje, że system drenarski ulegnie degradacji w miarę postępu zabudowy czy budowy ulic wraz z infrastrukturą. Musi być sukcesywnie zastępowany układem rowów przyulicznych, co należy zaprojektować już w planie miejscowym.

Wody opadowe z planowanych obu głównych ulic byłyby zebrane ostatecznie za pomocą spinki usytuowanej w drodze wewnętrznej najbliższej położonej od ulicy Reymonta w rejonie południowym a następnie odprowadzone kolektorem podziemnym do rowu Z 7/8.

Grunty są o dobrych właściwościach nośnych i przydatne w większości po uregulowaniu stosunków wodnych do bezpośredniego posadawiania budynków. Obszar ze wszystkich stron otoczony jest już zabudową i z punktu widzenia zasad ładu przestrzennego i wymogu koncentracji zabudowy zasadnym jest przeznaczyć go pod zabudowę.

6. Wskaźniki i parametry obszaru objętego analizą

Metodyka wyliczenia

Dla omawianego terenu opracowano w 2012r koncepcję na potrzeby konsultacji przed planowych z właścicielami gruntów. Na jej podstawie wyliczono przedstawione poniżej parametry i wskaźniki dotyczące przyszłego zagospodarowania. Koncepcja ta jest jedną z wielu możliwych i nie wprowadza żadnych ograniczeń do przygotowywanego planu miejscowego. Ponieważ cały teren położony jest w granicy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, wszystkie drogi, bez względu na początkowe założenia, że część dróg będzie wewnętrznymi, zostaną wykupione przez Gminę.

Wskaźniki i parametry obszaru objętego analizą

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą 800 i min. 600 m² pod segment bliźniaka, bądź według rysunku planu,
- **obszar planu.....37,00 ha**
- **obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia.....22,02 ha**
- powierzchnia dróg do wykupu.....15 950 m²
- długość tych dróg4572 mb
- powierzchnia rowu spinającego na dz. nr ew. 35/2 - 2,5m x 175m.....438 m²
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodzinną.....około 203
- liczba ludności max.609 osób
- wskaźnik dochodu Gminy z podatku PIT za 2014r-^{33 377 971zł}/_{16 598osób} = 2 011 zł/osobę

- nowych terenów zabudowy jednorodzinnej netto.....17,5 ha

Nakłady Gminy (koszty)

- koszt sporządzenia planu miejscowego-37ha x 1 000zł/ha.....37 000 zł
- koszt przeprowadzonego scalenia ~23 ha x 8 000zł/ha.....184 000 zł
- (przyjęto, że należności za pozyskane drogi i rowy przez Gminę zostaną
zrównoważone należną opłatą adiacencką za podział)
- budowa dróg 4572 mb x 1000zł/mb =..... 4 572 000 zł
- budowa rowu spinającego 175 mb x 200zł/mb.....35 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego 138 pkt x 3000zł/pkt.....414 000 zł
- wodociągi i kanalizacja – 4572 mb x 1000zł/mb.....4 572 000 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....000 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....000 zł
- Razem nakłady Gminy.....9 814 000 zł**

Dochody Gminy:

- wpływ z renty urbanistycznej – pominięto wobec wysokiego
prawdopodobieństwa, że scalenie może się nie zakończyć w ciągu 5 lat od
wejścia w życie planu miejscowego..... 000 zł
- zwrot kosztów przeprowadzonego scalenia ~.....184 000 zł
- wpływ z podatku PIT - 609(osób) x 2 011 zł x 0,5 x 0,5..... 306 000 zł
- wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunty..... 31 000 zł
(175 000 m²- (nowe ter. bud.) x 35 gr=61 250 zł x 0,5=31 000 zł)
- b)budynki..... 9 000 zł
(203 bud. x 150 m² x 61 gr = 18 575 zł x 0,5=9000zł)

Razem dochody roczne (poziom do jakiego wzrosną się za około 25 lat)... 346 000 zł
oraz w/w dochód jednorazowy ze zwrotu kosztów scalenia.....184 000 zł

Podsumowanie w zakresie skutków ekonomicznych

Wydatki Gminy

Koszty, jakie będzie musiała ponieść Gmina w przypadku rozpoczęcia procesu zmiany planu miejscowego i przeznaczenia terenów pod zabudowę wyniosą **9 814 000 zł** . Są to koszty nieuniknione do sukcesywnego ponoszenia w okresie pierwszych lat od podjęcia uchwały. W kosztach leżących po stronie publicznej nie uwzględniono kosztów uzbrojenia terenu w sieci elektryczne i gazownicze.

Prawdopodobnie w okresie 2016-2026 nakłady gminne wyniosłyby maksymalnie 5,5 mln zł na wykonanie:

- planu miejscowego,
- scalenia i podziału,
- sukcesywnej budowy wodociągów i kanalizacji oraz rowów odwadniających teren.

Dostawcy mediów: Polska Grupa Energetyczna i Mazowiecka Spółka Gazownicza w odpowiedzi na zapytanie Wójta Gminy o warunki wykonania infrastruktury, odpowiedzieli, że wykonają je we własnym zakresie. Od Gminy oczekują zaś pomocy w uzyskaniu notarialnych służebności przesyłowych lub stosownej optymalizacji rozwiązań planistycznych.

Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne EKO-BABICE także będzie wykonywało sieci wodociągowo - kanalizacyjne we własnym zakresie, jednak w istocie będą to nakłady Gminy Stare Babice.

Dochody Gminy

Łączne roczne dochody netto po pełnym zabudowaniu terenu i zasiedleniu wyniosłyby około 1 305 000 zł co jednak prawdopodobnie w najbliższych dziesięcioleciach nie nastąpi.

Przy obowiązujących dotychczas przepisach nie dojdzie do pełnej zabudowy terenu, gdyż możliwe jest bez żadnych sankcji finansowych utrzymywanie niezabudowanych działek budowlanych jako korzystnych lokat.

Przez pewną analogię do tempa zabudowy na innych terenach: Koczarg Starych, Kwirynowa, Latchorzewa należy przyjąć, że zabudowa będzie postępowała w pierwszych 10 latach bardzo powoli. W tym okresie Gmina będzie mogła liczyć na bardzo niskie dochody, które będą wzrastać dopiero w miarę zabudowywania terenu.

Po 25 latach może być zabudowany teren w 50 %. W połowie będzie to zabudowa zgłoszona do użytku, dokonane zostaną zmiany zapisów w ewidencji gruntów i budynków. Nie więcej jak w połowie tych budynków ich mieszkańcy się zameldują lub zadeklarują w NIP-3 czy ZAP-3 zamieszkanie w Gminie Stare Babice co decyduje o dochodach Gminy w postaci udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych – głównym dochodzie gmin.

Dlatego przewiduję dochody roczne Gminy z tego terenu za 25 lat jako kwotę **346 000 zł.** rocznie.

Inne skutki w przypadku przystąpienia do sporządzenia planu

- rysują się dwa pozytywne aspekty przemawiające za zmianą planu miejscowego: dobre zorganizowanie społeczności i jednomyślność na rzecz rozpoczęcia planu oraz duża atrakcyjność naszej Gminy i tej części Latchorzewa jako przyszłych miejsc zamieszkania. Skutkuje to ciągłym obrotem nieruchomości i rozpoczynaniem budów – w 2012r. uzyskano pozwolenia na budowę 88 domów jednorodzinnych, w 2014r. było 164 pozwoleń na budowę (w tym 121 pozwoleń na domy jednorodzinne), w 2015r. - 192 pozwolenia (w tym 148 pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych)
- niekorzystne zjawiska pojawiłyby się w przypadku wystąpienia dekoniunktury w budownictwie jednorodzinnym. Przeciągnięcie się na całe dziesięciolecia zabudowy terenu będzie niekorzystne dla prawidłowego użytkowania wzniesionych nielicznych domów jak i dla odbywającej się obok uprawy ziemi. Zaniechanie uprawy i rozrost chwastów w tym popularnej w tych okolicach nawłoci byłoby także niekorzystne. Może ulec szybko degradacji system drenarsko- melioracyjny zanim powstanie jego zamiennik w postaci rowów przydrożnych dla retencji i do odprowadzania wód.

Nieprzewidywalnemu powstawaniu rozlewisk z w/w powodu oraz niekontrolowalnych zmian w ukształtowaniu terenu zapobiegnie dwustronne wykonanie rowów przy planowanych drogach gminnych i połączenie ich „spinką” a następnie skierowanie tych wód rurociągiem do dużego istniejącego niedaleko rowu melioracyjnego Z-7/8.

7.Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1) Niezbędny zakres prac planistycznych zostanie wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).
- 2) Projekt planu zostanie wykonany na mapie zasadniczej wsi w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatu Warszawskiego – Zachodniego w Ożarowie Maz.
- 3) Po ewentualnym podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu wykonane zostaną następujące prace:
 - **inwentaryzacja urbanistyczna** uwzględniającą analizę uwarunkowań własnościowych, zobowiązań formalno – prawnych i wniosków do planu, naniesienia roślinne według kategoryzacji, urządzenia naziemne mające wpływ na sposób kształtowania krajobrazu itp. Inwentaryzacja winna być sporządzona w skali 1:1000 w kolorze.
 - co najmniej **dwa warianty** opracowania projektu planu, stanowiące podstawę do sporządzania wersji projektu planu, która zostanie przedłożona Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.
 - **prognoza oddziaływania na środowisko** ,
 - **prognoza skutków finansowych**, spełniająca wymogi określone w art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - projekt zawierający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

8.Wnioski i konkluzje

- 1) Całość założeń, jakie zostały określone do ewentualnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte m.in. niniejszą analizą, są zgodne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”
- 2) Ewentualne zmiany w stosunku do przyjętych założeń będą musiały pozostać w zgodzie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”.

- 3) Zmiana planu będzie korzystna dla właścicieli, gdyż znacznie wzrośnie wartość ich gruntów. Za kilkanaście lat dochody w postaci podatków lokalnych i udziału w PIT zaczną napływać także do Gminy. Za około 25-30 lat nakłady Gminy powinny się zwrócić.

9. Określenie dat istotnych dla podjęcia działań planistycznych

- 1) Po dokonanej można przedłożyć Radzie Gminy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu,
- 2) Po ewentualnym podjęciu uchwały przez Radę Gminy Stare Babice o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w najbliższym numerze prasy lokalnej – „Gazeta Babicka” , na stronach internetowych urzędu gminy, należy zawiadomić o przystąpieniu do sporządzania planu,
- 3) W trakcie składania wniosków do planu miejscowego rozpocząć procedurę wyłonienia wykonawcy projektu planu,
- 4) Po ewentualnym podjęciu uchwały zawiadomić właściwe organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu.

Wójt Gminy

Krzysztof Turek


8.04.16