

**WÓJT
GMINY STARE BABICE
woj. mazowieckie**

Ldz. RPP – 6721 / / 2012

**ANALIZA W ZAKRESIE ZASADNOŚCI
ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE EWENTUALNEJ
ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO CZĘŚCI WSI STARE BABICE**

OPRACOWANIE

STARE BABICE 12.12. 2012 ROKU

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy usytuowany jest we wsi Stare Babice w rejonie ul. Thomme – kwartał zawarty między ul. Sienkiewicza, ul. Izabelińską, ul. Zieloną i ul. Pohulanka.

Wskazany wyżej obszar graniczy od zachodu z budowlanymi terenami Starych Babic (rejon „szklarni”), od północy także z terenami Starych Babic ale rolnymi i leśnymi stanowiącymi powiązanie przyrodnicze między Kampinoskim Parkiem Narodowym a Lasem Bemowskim. Od wschodu graniczy z zabudowanymi terenami wsi Kwirynów a od południa z zabudowanymi w różnym stopniu obszarami wsi Stare Babice.

Położenie w nawiązaniu do sąsiednich terenów obrazuje rysunek orientacji w skali 1: 10 000 – załącznik nr 1.

Podobszary:

Na terenie będącym przedmiotem analizy da się wyróżnić cztery podobszary. Dalsza część analizy odnosić się będzie zarówno zbiorczo do całego terenu jak i do poszczególnych podobszarów po to, aby mogła posłużyć do ewentualnego podjęcia uchwały o przystąpieniu do opracowania mpzp dla kwartału jako całości lub jego poszczególnych podobszarów.

Wykaz podobszarów:

Nr-4 - teren zawarty pomiędzy następującymi ulicami: Sienkiewicza, Thomme, Projektowaną 14-19 KDD i Pohulanka,

Nr-5 - teren zawarty pomiędzy ulicami: Sienkiewicza, Izabelińską, „Kampinoską-wschód” (Projektowana 14-21 KDD) i Thomme,

Nr- 6- teren zawarty pomiędzy ulicami: „Kampinoską-wschód”(Projektowana 14-21 KDD), Izabelińską, „Zieloną-Zachód” i Thomme,

Nr- 7- teren zawarty pomiędzy ulicami: „Maczka-zachód”(Projektowana 14-19 KDD), Thomme, Zieloną, „Zieloną-Wschód” i Pohulanka.

Uzasadnieniem dla takiego przyjęcia podobszarów jest występowanie różnych uwarunkowań na poszczególnych terenach. Są podzielone między sobą naturalnymi nieprzystawialnymi granicami takimi jak istniejące ulice, drogi , duże rowy melioracyjne i zbiegające się ze sobą pod kątem zbliżonym do prostego zespoły struktur własnościowych. Wydzielenie podobszarów ułatwi identyfikację problemów do rozwiązania i wytypowanie charakterystycznych uwarunkowań ewentualnego przeznaczenia ich pod zabudowę. Jednocześnie dla zachowania ładu przestrzennego, prawidłowości rozwiązań komunikacyjnych , lokalnego systemu odprowadzenia wód opadowych warto w analizie wszystkie te podobszary ująć także jako całość.

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

1). Całość analizowanego obszaru objęta jest ustaleniami obowiązującego **miejscowego planu 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 roku poz. 4944, dla których określono następujące przeznaczenie terenu (w wykazie pominięto towarzyszące drogi) :

Podobszar Nr 4

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

Podobszar Nr 5

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

Podobszar Nr 6

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

Podobszar Nr 7

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

Rysunek tego planu miejscowego z podkolorowaniem na czerwono terenów przeznaczonych pod zabudowę – po zmniejszeniu do formatu A-3 stanowi załącznik nr 2.

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 następujące obszary struktury funkcjonalnej:
 - MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej(obszary dominujące) ,
 - MN1/U2- tereny mieszkaniowo usługowe,
 - MN4- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej.Zatem zgodnie ze studium tereny rolnicze przewidziano do sukcesywnej zmiany na tereny zabudowy jednorodzinnej. Niniejsza analiza nakierowana jest także na określenie możliwości i skutków przekwalifikowania terenów głównie na cele zabudowy jednorodzinnej. Funkcje usługowe mają być uzupełniającymi - wszędzie tam gdzie tereny nie nadają się wyłącznie pod zabudowę jednorodzinną np. z powodu bliskości przesyłowych linii elektroenergetycznych 220 kV, 400 kV lub ropociągu naftowego PERN.
- O zmianę planu od lat solidarnie wnoszą właściciele działek – jednocześnie mieszkańcy tych wsi. Zgodnie z odpowiedziami Wójta Gminy, organy samorządowe miały sporządzać nowe plany miejscowe w pierwszej kolejności dla terenów przewidzianych do zabudowy poprzednim Studium z 1998r. 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 wjazdy do jego wnętrza z istniejącej sieci ulic. Układ sieci istniejących ulic i dróg gminnych jest korzystny. Po poszerzeniu ich pasów drogowych na tyle aby zmieściły się w nich obustronne rowy odprowadzające (retencjonujące) wody opadowe , jezdnia, ścieżka pieszo-rowerowa i inne konieczne elementy, nie zajdzie potrzeba ustalania nowych dodatkowych dróg gminnych. Zespoły zabudowy jednorodzinnej będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z własnych dróg wewnętrznych. Przez teren objęty analiza przebiega ponadto planowana droga lokalna częściowo już powstała. Dzięki niej możliwa będzie obsługa komunikacyjna obszaru w kierunku wschodnim, południowym i północnym z pominięciem pozostałych dróg wsi gminnej Stare Babice.

- 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 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 „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 :

- MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej(obszary dominujące) ,
- MN1/U2- tereny mieszkaniowo usługowe,
- MN4- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej.

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 są zgodne z obowiązującymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.**

5. Charakterystyka uwarunkowań terenowych

Uwarunkowania wspólne dla całego obszaru.

Analizowany kwartał terenu ma powierzchnię około 119 hektarów. Część terenów położona w pobliżu ulic: Izabelińskiej, Sienkiewicza i Pohulanka przeznaczona była pod zabudowę jednorodzinną już od dawna. Rozległe tereny wewnątrz kwartału o powierzchni ponad 75 ha są o przeznaczeniu rolniczym. Terenów przeznaczonych pod zabudowę jest ponad 40 hektarów, ale są one zabudowane nie więcej niż w połowie i to głównie przy istniejących urządzonych drogach gminnych lub powiatowych. Zabudowa w głąb terenu nie postępuje, wymagałoby to wydzielenia nowych dróg oraz budowy niezbędnej infrastruktury technicznej. Jest to proces prawdopodobnie nieopłacalny, dlatego właściciele go nie podejmują a tereny są nieużytkowane. Zjawisko to może ulec zmianie, jeżeli wzrośnie ponownie rozwój gospodarczy i zwiększy się popyt na działki budowlane. Mimo zastoju na rynku nieruchomości właściciele terenów rolnych na analizowanym obszarze oczekują przeznaczenia terenów pod zabudowę jednorodzinną. Niniejsza analiza zakłada osiągnięcie tego celu poprzez dokładne określenie zadań: tego co musi wykonać Gmina oraz tego co mogą wykonać właściciele obecnych gruntów rolnych.

Istotnym warunkowaniem jest to, że ze swej natury są to tereny podmokłe, raczej płaskie a ich funkcjonowanie rolnicze opiera się na systemie melioracyjnym zbudowanym w II-połowie XX wieku. Rozpoczęcie inwestycji budowlanych np. sieciowych czy wznoszenie budynków doprowadzą docelowo do zniszczenia tego systemu. Będzie musiał on być zastąpiony powierzchniowym odprowadzeniem wód za pomocą sieci rowów przydrożnych dwufunkcyjnych: czyli odprowadzenie wód opadowych z drogi ale i także z przyległych terenów. Sieć ta powinna być zrealizowana zarówno w drogach gminnych jak i pozostałych – wewnętrznych. W przeciwnym wypadku wystąpią olbrzymie konflikty spowodowane niekontrolowanym podnoszeniem poziomu terenu na poszczególnych działkach i zalewaniem terenów sąsiednich.

Dlatego określa się niezbędne cele jako niezbędne następujące cele gminne:

1- Wykup rowu Z/8 i Z-8/5 wraz ze strefą dostępu do jego konserwacji po 3 m szeroka po obu jego stronach. Wykup uzasadniony jest tym, że jego użytkowanie rolnicze zaniknie, będzie

wtopiony w tereny zabudowy, będzie musiał być przebudowywany do zwiększonego przejęcia, podczyszczania i retencjonowania wód opadowych. Da się to zrealizować jeżeli jego funkcja będzie lokalnym celem publicznym i będzie stanowił własność Gminy.

2- Wykup i urządzenie następujących dróg gminnych:

- ulicy Projektowanej 14-21 KDD (oznaczenie wg obecnego planu miejscowego), zwana też „Kampinowska – wschód”, szerokości 16m,
- ulicy Gen. Wiktora Thomme, szerokości 16m,
- ulicy Zielonej wraz z jej przedłużeniem do ulicy Izabelińskiej, szerokości 16m,
- przedłużenie ul. Krótkiej – Projektowana 14-6 KDL, szerokości 15m,
- Projektowanej 14-19 KDD - szerokość 12m ,
- Projektowanej 14-22 KDD - szerokość 11m,

W projektowanych drogach szerokości 15 i 16 m wykonane będą dwustronne rowy odwadniające.

3- Celem gminnym będzie także rozprowadzenie wodociągów i kolektorów kanalizacyjnych sanitarnych wraz z przepompowniami w drogach gminnych.

Zadania leżące po stronie Właścicieli działek:

- podział terenu na działki budowlane i wydzielenie dróg wewnętrznych dojazdowych,
- notarialne udostępnienie dróg wewnętrznych PGE, Zakładowi Gazowniczemu, Eko-Babicom w celu zbudowania sieci elektrycznych, gazowych, wodociągów i kanalizacji,
- urządzenie i utwardzenie dróg wewnętrznych oraz wykonanie urządzeń odprowadzających wody opadowe do najbliższych rowów w drodze publicznej gminnej.
- zabudowa działek budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub usługowymi.

Uwarunkowanie w podobszarze nr 4

Położony jest między ulicą Thomme, Sienkiewicza , Pohulanką i przedłużeniem ulicy Maczka.

Przeważająca część obszaru, bo 28,4 ha, przeznaczona już jest od 20 lat pod zabudowę, jedynie fragment o powierzchni około 4,8 ha jest jeszcze o przeznaczeniu rolniczym.

Obecnie są to tereny rolnicze o średniej przydatności do celów produkcji rolnej. Przewagę stanowią gleby pochodzenia mineralnego klas V i IVb. Na powierzchni około 1ha występują gleby chronione – R IIIb.

Są to tereny prawie całkowicie zmeliorowane z podziemnymi urządzeniami drenarskimi.

Teren o nieznacznym spadku w kierunku na północny zachód wynoszącym 3m na około 800 m (deniweleta), co daje średni spadek wynoszący 4‰. Wzdłuż przedłużenia ul. Maczka na analizowanym obszarze występuje spadek w kierunku zachodnim rzędu 3 m na długości 600 m. Jest to spadek około 5‰ , dogodny jako spadek podłużny rowu przydrożnego.

Uwarunkowanie w podobszarze nr 5

Obecnie są to tereny rolnicze o dość dobrej przydatności do celów produkcji rolnej. Połowę powierzchni obecnych gruntów rolnych stanowią gleby pochodzenia mineralnego klas RV i RIVb. Na około 50% powierzchni, w centralnej części podobszaru występują także gleby chronione, pochodzenia mineralnego klas RIIIa i RIIIb i ponad 3,5 ha gleb RII.

Są to tereny prawie w całości zmeliorowane podziemnymi urządzeniami drenarskimi. Zasięg terenów zmeliorowanych-zdrenowanych pokazany jest na mapie w skali 1: 5000-jest to załącznik oznaczony nr 3. Sieć drenarska ma odpływy do rowów Z-8 i Z-8/5 usytuowanych w centralnej najniższej części obszaru.

Teren prawie płaski, nieznaczny spadek występuje w kierunku na północny zachód, wynosi on 2,8m na długości około 500 m (deniweleta), co daje spadek średni wynoszący około 5‰. Wzdłuż ul. Thomme występuje mały spadek w kierunku północnym rzędu 1 m na długości 500 m. Jest to spadek około 2‰, względnie dogodny jako spadek podłużny rowu.

Przez podobszar przebiegają 2 linie elektroenergetyczne: o napięciu 400 kV i strefie oddziaływania szerokości 2x40m oraz o napięciu 220 kV i strefie oddziaływania szerokości 2x25m.

Uwarunkowanie w podobszarze nr 6

Obecnie są to tereny rolnicze o dobrej przydatności do celów produkcji rolnej. Zdecydowaną większość powierzchni obecnych gruntów rolnych stanowią chronione gleby pochodzenia mineralnego klas RII i RIIIa. Są to tereny prawie w całości zmeliorowane podziemnymi urządzeniami drenarskimi. Przez centralną część podobszaru przebiegają rowy melioracyjne Z-8 i Z-8/5. Teren prawie płaski, nieznaczny spadek występuje w kierunku na północny zachód, wynosi on 1,8m na długości około 800 m (deniweleta), co daje spadek średni wynoszący około 2‰. Wzdłuż ul. Thomme praktycznie nie występuje żaden spadek, gdyż na tym odcinku ulica jest prawie równoległa do poziomicy.

Przez podobszar przebiegają 2 linie elektroenergetyczne: o napięciu 400 kV i strefie oddziaływania szerokości 2x40m oraz o napięciu 220 kV i strefie oddziaływania szerokości 2x25m oraz ropociąg Pern ze strefą bezpieczeństwa o łącznej szerokości 24.

Uwarunkowanie w podobszarze nr 7

Obecnie są to tereny rolnicze o słabej przydatności do celów produkcji rolnej. Przyczynia się do tego degradacja geodezyjna- większość dużych niegdyś arealów rolnych została podzielona na małe działki w oparciu o liberalne polskie przepisy Kodeksu Cywilnego. Nie są to też zbyt żyzne gleby. Zdecydowaną większość powierzchni obecnych gruntów rolnych stanowią niechronione gleby pochodzenia mineralnego klas RV i RVI i nieco RIVb. Gleby klas RIIIa i RIIIb stanowią niecałe 30% powierzchni podobszaru. Są to tereny w około 60% zmeliorowane podziemnymi urządzeniami drenarskimi. Przez południowo-zachodni narożnik podobszaru przebiega rów melioracyjny Z-8. Teren pochyły, spadek występuje w kierunku na północny zachód i zachód, wynosi on 4,2m na długości około 800 m (deniweleta), co daje spadek średni wynoszący około 5‰. Wzdłuż ul. Thomme praktycznie nie występuje żaden spadek, gdyż na tym odcinku ulica

jest prawie równoległa do poziomicy. Przez tą ulicę w ramach naturalnego spływu wód opadowych występowałyby przeważnie nadmiar tych wód, dopiero dalej trafiłyby do sieci rowów Z-8 i Z-8/5. Dlatego także ulica Thomme powinna mieć rowy odwadniające obustronne.

Przez podobszar przebiegają 2 linie elektroenergetyczne: o napięciu 400 kV i strefie oddziaływania szerokości 2x40m oraz o napięciu 220 kV i strefie oddziaływania szerokości 2x25m oraz ropociąg Pern ze strefą bezpieczeństwa o łącznej szerokości 24m.

6) Wskaźniki i parametry obszaru objętego analizą

Metodyka wyliczenia

Dla omawianego terenu opracowano **koncepcję**, na jej podstawie wyliczono przedstawione poniżej parametry i wskaźniki dotyczące przyszłego zagospodarowania.

Rysunek koncepcji nowego planu miejscowego w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 4. Na rysunku tym podobszar nr 6 podzielono 3 części o różnych uwarunkowaniach. Występuje tu szczególne zagęszczenie stref oddziaływania linii 400 i 220 kV i strefy bezpieczeństwa ropociągu Pern. Kompleks oznaczony 6/2 zasadnym byłoby przeznaczyć na usługi z dużym udziałem zieleni i urządzeń terenowych np. boisk itp. Wymagałoby to zmiany Studium. Jest to możliwe, jeżeli okaże się taka potrzeba. W koncepcji powstał także rysunek-załącznik nr 4/A dotyczący zagospodarowania na cele mieszkaniowe jednorodzinne z towarzyszącymi drobnymi usługami (hotelarstwo, sport, służba zdrowia itp.) lokalizowane poza strefami uciążliwości. W analizie dalej rozpatruje się parametry zmiany zagospodarowania i jego skutki w oparciu wyłącznie o wariant pokazany na rysunku 4A.

6.1- podobszar nr 4

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą 800m² a pod zabudowę bliźniaczą 600m² na segment.
- obszar planu.....33,20 ha
- obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia**4,80** ha
- powierzchnia dróg do wykupu (poszerzenie ul. Thomme , 14-6 KDD-ul. Krótka, ul. Kręta, 14-22KDD, 14-19KDD)7540 m²
- długość tych dróg (uwzględniono ½ długości, gdy droga graniczy z podobszarem sąsiednim).....1180mb
- powierzchnia gruntów do wykupu pod rowy.....3 499 m²
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodzinną.....około 40
- liczba ludności max.120 osób
- wskaźnik dochodu Gminy z podatku PIT za 2011r-^{27 248 715zł}/_{15 928osoby}= 1 710, 743 zł/osobę

Nakłady Gminy (koszty)

| | |
|---|----------------------------|
| - koszt sporządzenia planu miejscowego-33,2 ha x 2 000zł/ha x 0,5..... | 33 200 zł |
| - koszta geodezyjne od kupowanych działek pod drogi i rowy (13+9 szt.) x 861zł(za wydzielenie części działki na drogę) | 18 942 zł |
| - koszta notarialne od kupowanych działek pod drogę i rowy (13 aktów) 13 szt. x (425+261+97=783)..... | 10 179 zł |
| - koszty wykupu drogi, około (200 zł/ m²) x7540 m ² | 1 508 000 zł |
| - koszty wykupu rowów, około (30 zł/ m²) x3 499 m ² | 105 000 zł |
| - utwardzenie drogi 5m x 1180mb x 200zł/ m ² =..... | 1 180 000 zł |
| - budowa oświetlenia ulicznego 40 pkt x 5000zł/pkt..... | 200 000 zł |
| - budowa odwodnienia ulicznego 1180 mb x1x 200zł/mb..... | 236 000 zł |
| - wodociągi i kanalizacja – 830mb x 1000zł/mb..... | 1 180 000 zł |
| - sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE..... | 000 zł |
| - sieci gazowe – pominięto- wykona MZG..... | 000 zł |
| <u>Razem nakłady Gminy.....</u> | <u>4 472 000 zł</u> |

Dochody Gminy:

| | |
|--|-------------------------|
| - wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów gruntów(10,0 zł/ m ²) 10% x 0.88(udział dróg) x 48 000m ² x 10zł/m ² | 42 000 zł* |
| - wpływ z renty urbanistycznej – pominięto jako marginalny..... | 000 zł** |
| - wpływ z podatku PIT - 120 (osób) x 1 710, 7 zł x 0,5x 0,5..... | 51 000 zł |
| - wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunt..... | 4 400 zł |
| (48 000 m ² - (nowe tereny bud. + drogi wewn.) x 37 gr=21 487 złx0,5x0,5=4 400zł) | |
| b)budynki..... | 900 zł |
| (40 bud. x 150 m ² x 59 gr = 5 044 złx0,5x0,5=1 300zł) | |
| <u>Razem dochody roczne (jakie pojawiają się za około 25 lat).....</u> | <u>56 300 zł</u> |

* - przyjęto 10 % wpływu, gdyż część gruntów jest już podzielona, podziały będą rozłożone na dziesięciolecia może nie dochodzić do wzrostu wartości jak założono w analizie.

** - wpływ z renty planistycznej pominięto gdyż masowo dochodzi do zamrożenia w obrocie nieruchomościami przez pierwsze 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego.

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 **4 472 000 zł** . Są to koszty nieuniknione do sukcesywnego ponoszenia w okresie pierwszych 5 lat od podjęcia uchwały.

Znaczną część tych kosztów stanowi pozyskanie gruntu pod drogi gminne. Koszty mogą radykalnie wzrosnąć gdyby nie udało się ustalić pozostałego układu komunikacyjnego wyłącznie w postaci dróg wewnętrznych.

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.

Wyrażone stanowiska : PGE, MSG, WZMiUW, GPK EKO-BABICE stanowią odpowiednio załączniki nr: **5, 6, 7, 8** do niniejszej analizy.

Dlatego kluczowym stanie się szybkie pozyskanie przez Gminę terenów na drogi gminne.

Umożliwi to budowę systemu odprowadzenia wód opadowych, jezdni, chodników , ustanowienie służebności przesyłowych dla budowy sieci uzbrojenia terenu.

Powinno to nastąpić **przed** podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

- Rysunek w skali 1: 1000 planowanego poszerzenia ulicy Thomme stanowi załącznik nr **9**.
- Rysunek w skali 1: 1000 planowanej ulicy 14-6 KDL stanowi załącznik nr **10**.
- Rysunek w skali 1: 1000 lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych –części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę, – załącznik nr **11**
- Tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na drogi gminne stanowi załącznik nr **12**.
- Tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych gminne rowy stanowi załącznik nr **13**.

Dochody Gminy

Łączne roczne dochody netto po pełnym zabudowaniu terenu i zasiedleniu wyniosłyby około 225 000 zł co jednak prawdopodobnie nigdy nie nastąpi.

Przy obowiązujących dotychczas przepisach nigdy nie dojdzie do pełnej zabudowy terenu. 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 **znikome** dochody , nie pokrywające nawet kosztów oświetlania ulic, koszenia rowów czy odśnieżania.

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 przebywanie w Gminie Stare Babice i wskażą ją jako adresata udziału w ich podatku NIP.

Dlatego przewiduję dochody roczne Gminy z tego terenu za 25 lat jako 56 300 zł.

Wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów geodezyjnych (bo z innych tytułów opłaty adiacenckiej w naszej gminie nie ma) szacowany na **42 000 zł** będzie jednorazowy ale

rozłożony na kilkanaście lub kilkadziesiąt lat w miarę dokonywanych podziałów gruntów na działki budowlane.

Jak widać proces ten przyniesie Gminie zauważalne dochody już za 25 lat. Jest to inwestycja w przyszłość Gminy. W najbliższym przewidywalnym terminie 10 – 15 lat dochodów nie będzie a nakłady trzeba będzie ponieść.

Najszybsze dochody osiągną prywatni właściciele terenów (Gmina nie posiada tu żadnych terenów). Wartość ich terenów (4,8 ha) wzrośnie o co najmniej o 200 zł /m² , a na całym obszarze o **9 600 000 zł**

6.2- podobszar nr 5

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą 800m² a pod zabudowę bliźniaczą 600m² na segment.
- obszar planu.....21,40 ha
- obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia**16,14** ha
- powierzchnia dróg do wykupu (poszerzenie ul. Thomme i 14-21 KDD).....3663 m²
- długość tych dróg (uwzględniono ½ długości).....380 mb
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodzinną.....około 71
- liczba nowych działek pod zabudowę tylko usługową.....około 19
- liczba ludności max.213 osób
- wskaźnik dochodu Gminy z podatku PIT za 2011r-^{27 248 715zł}/_{15 928osoby}= 1 710, 743 zł/osobę

Nakłady Gminy (koszty)

- koszt sporządzenia planu miejscowego-21,40 ha x 2000zł/ha.....42 800 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek pod drogę
20 szt. x 861(za podział)17 000 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek pod drogę
19 szt. x (425+261+97)=783.....15 000 zł
- koszty wykupu drogi, około (**200 zł/ m²**)x3663 m²..... 733 000 zł
- utwardzenie drogi 1/2x5x380x200zł/ m²=..... 190 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego 1/2x8 pkt x 5000zł/pkt.....20 000 zł
- budowa odwodnienia ulicznego 760 mb x 200zł/mb.....152 000 zł
- wodociągi i kanalizacja 1880 m (razem z drogami wewn.) x1000zł/mb.....1 880 000 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....000 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....000 zł
- Razem nakłady Gminy.....3 050 000 zł**

Dochody Gminy:

- wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów gruntów(10,0 zł/ m²)

| | |
|---|--------------------------|
| 10% x 0.88 x 161 400m ² x 10zł/m ² | 142 000 zł* |
| - wpływ z renty urbanistycznej – pominięto jako marginalny..... | 000 zł** |
| - wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunty..... | 11 600 zł |
| (125 400 m ² - nowe tereny bud. + drogi wewn. x 37 gr=54 386 złx0,5x0,5=11 600) | |
| b)budynki..... | 1 600 zł |
| - (71 bud. x 150 m ² x 59 gr = 11 505 złx0,5x0,5=1 600) | |
| - Z terenów usług: 36 000 m ² x 30%x 0,67 zł/ m ² x(zabudowa w 50%)..... | 3600 zł |
| - Od budynków usługowych: 19 x 200 m ² x16,67zł/m ² (zabudowa w 50%)..... | 31 600zł |
| - wpływ z podatku PIT - 213 osoby x 1 710, 743 =667 200 złx0,5x0,5=..... | 91 000zł |
| <u>Razem dochody roczne (jakie pojawiają się za około 25 lat).....</u> | <u>139 400 zł</u> |

* - przyjęto 10 % wpływu, gdyż część gruntów jest już podzielona, podziały będą rozłożone na dziesięciolecia może nie dochodzić do wzrostu wartości jak założono w analizie.

** - wpływ z renty planistycznej pominięto gdyż masowo dochodzi do zamrożenia w obrocie nieruchomościami przez pierwsze 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego.

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 **3 050 000 zł** . Są to koszty nieuniknione do sukcesywnego ponoszenia w okresie pierwszych 5 lat od podjęcia uchwały.

Znaczną część tych kosztów stanowi pozyskanie gruntu pod poszerzenie pasa drogowego ulicy Thomme i 14-21 KDD.

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.

Wyrażone stanowiska : PGE, MSG, WZMiUW, GPK EKO-BABICE stanowią odpowiednio załączniki nr: **5, 6, 7, 8** do niniejszej analizy.

- Rysunek w skali 1: 1000 planowanego poszerzenia ulicy Thomme stanowi załącznik nr **9**.
- Rysunek w skali 1: 1000 planowanej ulicy 14-21 KDL stanowi załącznik nr **14**.
- Tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na drogi gminne na podobszarze 5 stanowi załącznik nr **15**.

Dochody Gminy

Z powodów przedstawionych przy podobszarze 4, przewiduję, że zauważalne dochody roczne Gminy z tego terenu pojawią się już za 25 lat-będzie to kwota **139 400 zł**

W następnych dziesięcioleciach może wzrosnąć jeszcze 2-3 krotnie.

Wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów geodezyjnych szacowany na **142 000 zł** będzie jednorazowy ale rozłożony na kilkanaście lub kilkadziesiąt lat w miarę dokonywanych podziałów gruntów na działki budowlane.

W najbliższym przewidywalnym terminie 10 – 15 lat dochodów nie będzie a nakłady trzeba będzie ponieść.

Najszybsze dochody osiągną prywatni właściciele terenów (Gmina nie posiada tu żadnych terenów). Wartość ich terenów (16,14 ha) wzrośnie o co najmniej o 200 zł /m², a na całym obszarze o ponad **32 mln zł**

6.3- podobszar nr 6

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą 800m² a pod zabudowę bliźniaczą 600m² na segment. Z racji specyficznych uwarunkowań wystąpi potrzeba tworzenia dużej ilości znacznie większych działek – patrz rys. 4A.
- **obszar planu.....22,80 ha**
- **obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia18,6 ha**
- powierzchnia gruntów do wykupu pod drogi gminne nowe i poszerzenia dróg istniejących10 076 m²
- powierzchnia gruntów do wykupu pod rowy.....8 095 m²
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodziną.....około 85
- liczba ludności max.255 osób
- wskaźnik dochodu Gminy z podatku PIT za 2011r-^{27 248 715zł/15 928osób=} 1 710, 743 zł/osobę

Nakłady Gminy (koszty)

- koszt sporządzenia planu miejscowego-22,80 ha x 2000zł/ha.....44 600 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek pod drogi i rowy
46 szt. x 861(za podział)39 000 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek pod drogi i rowy(28 aktów)
28 szt. x (425+261+97)=783.....22 000 zł
- koszty wykupu drogi, około (**200 zł/ m²**)x10 076 m²..... 2 015 000 zł
- koszty wykupu terenów rowów istn. i proj. około (**30 zł/ m²**) x 8095 m²..... 243 000 zł
- utwardzenie drogi 5x830x200zł/ m²=..... 830 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego 28 pkt x 5000zł/pkt.....140 000 zł
- budowa odwodnienia ulicznego 2x830 mb x 200zł/mb.....332 000 zł
- wodociągi i kanalizacja 1000mx1000zł/mb.....1 000 000 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....000 zł

- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....000 zł

Razem nakłady Gminy.....4 700 000 zł

Dochody Gminy:

- wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów gruntów(10,0 zł/ m²)
10% x 0.88 x 186 000m² x 10 zł/ m²* 163 700 zł
 - wpływ z renty urbanistycznej – pominięto jako marginalny**..... 000 zł
 - wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunty..... 17 000 zł
(186 000 m²- nowe tereny bud. + drogi wewn. x 37 gr=31 820 złx0,5x0,5=17 000)
 - b)budynki..... 5 700 zł
 - (85 bud. x 150 m² x 59 gr x3(korekta na usługi) = 6 726 złx0,5x0,5=5700)
 - wpływ z podatku PIT - 255 osób x 1 710, 743 =390 000 złx0,5x0,5=..... 109000zł
- Razem dochody roczne (jakie pojawią się za około 25 lat).....132 000 zł**

* - przyjęto 10 % wpływu, gdyż część gruntów jest już podzielona, podziały będą rozłożone na dziesięciolecia może nie dochodzić do wzrostu wartości jak założono w analizie.

** - wpływ z renty planistycznej pominięto gdyż masowo dochodzi do zamrożenia w obrocie nieruchomościami przez pierwsze 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego.

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 **4 700 000 zł** . Są to koszty nieuniknione do sukcesywnego ponoszenia w okresie pierwszych 5 lat od podjęcia uchwały.

Znaczną część tych kosztów stanowi pozyskanie gruntu pod poszerzenie pasów drogowych ulic i wydzielenie nowych dróg gminnych oraz wykup rowów. Koszty mogą radykalnie wzrosnąć gdyby nie udało się ustalić pozostałego układu komunikacyjnego wyłącznie w postaci dróg wewnętrznych.

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.

Wyrażone stanowiska : PGE, MSG, WZMiUW, GPK EKO-BABICE stanowią odpowiednio załączniki nr: **5, 6, 7, 8** do niniejszej analizy.

Dlatego kluczowym stanie się szybkie pozyskanie przez Gminę terenów na niezbędne drogi gminne i gruntów rowów istniejących i projektowanych. Umożliwi to budowę systemu odprowadzenia wód opadowych, jezdni, chodników , ustanowienie służebności przesyłowych dla budowy sieci uzbrojenia terenu.

Powinno to nastąpić **przed** podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

- Rysunek w skali 1: 1000 planowanego poszerzenia ulicy Thomme stanowi załącznik nr **9**.
- Rysunek w skali 1: 1000 planowanej ulicy 14-21 KDL stanowi załącznik nr **14**.
- Rysunek w skali 1: 1000 planowanego poszerzenia i wydłużenia ulicy Zielonej stanowi załącznik nr **15**.
- Tabela wykaz działek i powierzchni planowanych na drogi gminne na tym podobszarze stanowi załącznik nr **16**.
- Rysunek w skali 1: 100 lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych –części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę, – załącznik nr **11 i 16**.
- Tabela wykaz działek i powierzchni lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę, to załącznik nr **17**

Dochody Gminy

Z powodów przedstawionych przy podobszarze 1, przewiduję, że zauważalne dochody roczne Gminy z tego terenu pojawią się już za 25 lat-będzie to kwota 132 000zł

W następnych dziesięcioleciach może wzrosnąć jeszcze 2-3 krotnie.

Wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów geodezyjnych szacowany na **163 700 zł** będzie jednorazowy ale rozłożony na kilkanaście lub kilkadziesiąt lat w miarę dokonywanych podziałów gruntów na działki budowlane.

W najbliższym przewidywalnym terminie 10 – 15 lat dochodów nie będzie a nakłady trzeba będzie ponieść.

Najszybsze dochody osiągną prywatni właściciele terenów (Gmina nie posiada tu żadnych terenów). Wartość ich terenów (18,6 ha) wzrośnie o co najmniej o 200 zł /m² , a na całym obszarze o **37 200 000 zł**

6.4- podobszar nr 7

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą 800m² a pod zabudowę bliźniaczą 600m² na segment.
- **obszar planu.....41,80 ha**

- **obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia35,7 ha**
- powierzchnia gruntów do wykupu pod drogi gminne nowe i poszerzenia dróg istniejących19 121 m²
- powierzchnia gruntów do wykupu pod rowy.....2 850 m²
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodzinną.....około 287
- liczba ludności max.861 osób
- wskaźnik dochodu Gminy z podatku PIT za 2011r-^{27 248 715zł/}_{15 928osób=} 1 710, 7 zł/osobę

Nakłady Gminy (koszty)

- koszt sporządzenia planu miejscowego-41,80 ha x 2000zł/ha.....83 600 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek pod drogi i rowy
75 szt. x 861(za podział)64 000 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek pod drogi i rowy(54 akty)
54 szt. x (425+261+97)=783.....42 000 zł
- koszty wykupu drogi, około (**200 zł/ m²**)x20 926 m² 4 185 000 zł
- koszty wykupu terenów rowów istn. i proj. około (**30 zł/ m²**) x 2850 m²..... 85 500 zł
- utwardzenie dróg 5x1905x200zł/ m²=..... 1 905 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego 64 pkt x 5000zł/pkt.....320 000 zł
- budowa odwodnienia ulicznego 2x1600 mb x 200zł/mb.....640 000 zł
- wodociągi i kanalizacja 4905mx1000zł/mb.....4 905 000 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....000 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....000 zł
- **Razem nakłady Gminy.....12 230 000 zł**

Dochody Gminy:

- wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów gruntów(10,0 zł/ m²)
10% x 0,88 x 357 000m² x 10 zł/ m²* 314 000 zł
- wpływ z renty urbanistycznej – pominięto jako marginalny** 000 zł
- wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunty..... 33 000 zł
(357 000 m²- nowe tereny bud. + drogi wewn. x 37 gr=132 090 złx0,5x0,5=33 000)
- b)budynki..... 6 350 zł
- (287 bud. x 150 m² x 59 gr = 25 400 złx0,5x0,5=6350)
- wpływ z podatku PIT - 861 osób x 1 710, 743 =390 000 złx0,5x0,5=..... 368 000zł
- **Razem dochody roczne (jakie pojawiają się za około 25 lat).....407 000 zł**

* - przyjęto 10 % wpływu, gdyż część gruntów jest już podzielona, podziały będą rozłożone na dziesięciolecia może nie dochodzić do wzrostu wartości jak założono w analizie.

** - wpływ z renty planistycznej pominięto gdyż masowo dochodzi do zamrożenia w obrocie nieruchomościami przez pierwsze 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego.

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 **12 230 000 zł**. Są to koszty nieuniknione do sukcesywnego ponoszenia w okresie pierwszych 5 lat od podjęcia uchwały.

Znaczną część tych kosztów stanowi pozyskanie gruntu pod poszerzenie pasów drogowych ulic i wydzielenie nowych dróg gminnych oraz wykup rowów. Koszty mogą radykalnie wzrosnąć gdyby nie udało się ustalić pozostałego układu komunikacyjnego wyłącznie w postaci dróg wewnętrznych.

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.

Wyrażone stanowiska : PGE, MSG, WZMiUW, GPK EKO-BABICE stanowią odpowiednio załączniki nr: **5, 6, 7, 8** do niniejszej analizy.

Dlatego kluczowym stanie się szybkie pozyskanie przez Gminę terenów na niezbędne drogi gminne i gruntów rowów istniejących i projektowanych. Umożliwi to budowę systemu odprowadzenia wód opadowych, jezdni, chodników , ustanowienie służebności przesyłowych dla budowy sieci uzbrojenia terenu.

Powinno to nastąpić **przed** podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

- Rysunek w skali 1: 1000 planowanego poszerzenia ulicy Thomme stanowi załącznik nr **9**.
- Rysunek w skali 1: 1000 planowanej ulicy 14-6 KDL stanowi załącznik nr **10**.
- Rysunek w skali 1: 1000 planowanego poszerzenia i wydłużenia ulicy Zielonej stanowi załącznik nr **15**.
- Tabela wykaz działek i powierzchni planowanych na drogi gminne na tym podobszarze stanowi załącznik nr **18**.
- Rysunek w skali 1: 100 lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych –części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę, – załącznik nr **11**.

- Tabelaiczny wykaz działek i powierzchni lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymania przez Gminę, to załącznik nr 19

Dochody Gminy

Z powodów przedstawionych przy podobszarze 4, przewiduję, że zauważalne dochody roczne Gminy z tego terenu pojawią się już za 25 lat-będzie to kwota 407 000 zł

W następnych dziesięcioleciach może wzrosnąć jeszcze 2-3 krotnie.

Wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów geodezyjnych szacowany na **314 000 zł** będzie jednorazowy ale rozłożony na kilkanaście lub kilkadziesiąt lat w miarę dokonywanych podziałów gruntów na działki budowlane.

W najbliższym przewidywalnym terminie 10 – 15 lat dochodów nie będzie a nakłady trzeba będzie ponieść.

Najszybsze dochody osiągną prywatni właściciele terenów (Gmina nie posiada tu żadnych terenów). Wartość ich terenów (35,7 ha) wzrośnie o co najmniej o 200 zł /m² , a na całym obszarze o ponad **70 mln zł**.

Tabela zbiorcza dla całego kwartału

- **obszar planu.....119,20 ha**
- **obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia75,24 ha**
- powierzchnia dróg do wykupu41 400 m²
- powierzchnia rowów do wykupu14 444 m²
- liczba nowych działek pod zabudowę (jednorodziną i usługową).....około 502
- liczba ludności max.1449 osób

Nakłady Gminy

- koszt sporządzenia planu miejscowego.....204 200 zł
 - koszta geodezyjne od kupowanych działek pod drogi i rowy.....138 900 zł
 - koszta notarialne od kupowanych działek pod drogi i rowy.....89 200 zł
 - koszty wykupu dróg, około (**200 zł/ m²**)..... 8 280 000 zł
 - koszty wykupu rowów, około (**30 zł/ m²**)..... 433 500 zł
 - utwardzenie dróg gminnych.....4 105 000 zł
 - budowa oświetlenia ulicznego.....680 000 zł
 - budowa odwodnienia ulicznego.....1 360 000 zł
 - budowa wodociągów i kanalizacji sanitarnej.....8 965 000 zł
- Razem nakłady Gminy - około.....24 256 000 zł**

Dochody Gminy

- wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów gruntów(10,0 zł/ m²).....662 000 zł
- wpływ z renty urbanistycznej – pominięto jako marginalny..... 000 zł
- wpływ w przyszłości z podatku PIT =..... 790 000 zł
- wpływ w przyszłości z podatków od nieruchomości: a)grunty..... 66 000 zł
b)budynki..... 15 450 zł

Razem dochody roczne (jakie pojawią się za około 25 lat po zaokrągleniu) - 872 000 zł

Wydatki Gminy

Koszty, jakie będzie musiała ponieść Gmina w przypadku rozpoczęcia procesu zmiany planu miejscowego i przeznaczenia terenów pod zabudowę wyniosą około **24 256 000 zł**.

Dochody Gminy

W pierwszym okresie 10-15 lat zauważalnych dochodów jeszcze nie będzie.

Szacuję, że dochody Gminy z tego terenu za 25 lat wyniosą 872 000 zł rocznie. Dochody te mogą w następnych dziesięcioleciach mogą jeszcze wzrosnąć 2-3 krotnie.

Wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów geodezyjnych szacowany jest na około **662 000 zł** - jednak będzie rozłożony na wiele lat i mało przewidywalny.

Inne skutki lub zagrożenia 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 Starych Babc jako przyszłych miejsc zamieszkania. Skutkuje to ciągłym obrotem nieruchomości i rozpoczynaniem budów – w I półroczu 2012r. uzyskano pozwolenia na budowę 39 domów, w ciągu roku poprzedniego – 88 domów jednorodzinnych,
- Przeznaczenie analizowanych terenów pod zabudowę będzie zgodne z najlepiej pojmowaną sztuką budowy miast i osiedli gdyż oznaczać będzie dalszą koncentrację zabudowy wewnątrz zabudowanych obszarów wsi gminnej bez rozpraszania zabudowy na tereny otwarte,
- Podstawowe zagrożenie pojawi się w przypadku wystąpienia lub pogłębienia się dekoniunktury w budownictwie jednorodzinnym. Przeciągnięcie się na całe dziesięciolecie 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 będą jeszcze gorsze, z racji bałaganu, zagrożenia pożarowego i niegraniczonej penetracji terenu przez dziką zwierzynę w tym dziki i lisy. Może ulec szybko degradacji system drenarsko- melioracyjny zanim powstanie jego zamiennik w postaci rowów przydrożnych dla retencji o odprowadzania wód. Nieprzewidywalnemu powstawaniu rozlewisk z w/w powodu oraz niekontrolowanych zmian w

ukształtowaniu terenu zapobiegnie dwustronne wykonanie rowów przy drogach gminnych i połączenie ich z dużym istniejącym rowem melioracyjnym Z-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.. Mapa ta zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostanie zakupiona po podjęciu uchwały przez Radę Gminy.
- 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 gruntów gdyż kilkukrotnie 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 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

Załączniki

- 1– załącznik nr 1 - rysunek orientacji w skali 1: 10 000,
- 2– załącznik nr 2 - rysunek obowiązującego planu miejscowego bezskalowy, z podkolorowaniem na czerwono terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 3– załącznik nr 3 - Zasięg terenów zmeliorowanych-zdrenowanych na mapie w skali 1: 5000,
- 4– załącznik nr 4 - rysunek koncepcji nowego planu miejscowego skala 1: 2000,
- 4– załącznik nr 4A -rysunek koncepcji nowego planu miejscowego-obszar-6- skala 1: 2000,
- 5– załącznik nr 5 - stanowisko Polskiej Grupy Energetycznej,
- 6– załącznik nr 6 - stanowisko Mazowieckiej Spółki Gazowniczej,
- 7– załącznik nr 7 - stanowisko Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych Oddział Grodzisk Mazowiecki,
- 8– załącznik nr 8 - stanowisko Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego EKO-BABICE,
- 9– załącznik nr 9 - rysunek w skali 1: 1000 poszerzeń ulicy Gen. Wiktora Thomme,
- 10– załącznik nr 10- rysunek w skali 1: 1000 poszerzeń ulicy Projektowanej 14-6 KDL,

- 11– załącznik nr 11 - rysunek w skali 1: 1000 lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę-rów Z-8,
- 12– załącznik nr 12 - tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na poszerzenie pasów drogowych i nowe drogi gminne na podobszarze 4,
- 13– załącznik nr 13- tabelaryczny wykaz działek i powierzchni lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę na podobszarze 4,
- 14– załącznik nr 14- rysunek w skali 1: 1000 planowanej ulicy 14-21 KDL,
- 15– załącznik nr 15- tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na drogi gminne na podobszarze 5,
- 16– załącznik nr 16 - rysunek w skali 1: 1000 poszerzenia i wydłużenia ulicy Zielonej,
- 17– załącznik nr 17 - rysunek w skali 1: 1000 lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę-rów Z-8 i Z-8/5,
- 18– załącznik nr 18- tabelaryczny wykaz działek i powierzchni lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę na podobszarze 6,
- 19– załącznik nr 19- tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na planowane nowe drogi i poszerzenie pasów drogowych ulic istniejących na podobszarze 6,
- 20– załącznik nr 20- tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na planowane nowe drogi i poszerzenie pasów drogowych ulic istniejących na podobszarze 7,
- 21– załącznik nr 21- tabelaryczny wykaz działek i powierzchni lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę na podobszarze 7,
- 22- kopia fragmentu rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice przedstawiającego kierunki rozwoju – w zakresie obszaru objętym niniejszą analizą.