

**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 22 MAJA 2012 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, został on oznaczony roboczo cyfrą 3.

Wskazany wyżej obszar graniczy od zachodu z Zielonkami Wsią, od pozostałych stron 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.

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 **miejsowego 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:

-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.

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) ,

- U2- usługi

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 pod zabudowę jednorodzinna np. z powodu bliskości przesyłowych linii elektroenergetycznych 220 kV, 400 kV lub ropociągu naftowego PERN.

- O zmianę planu od lat solidarnie wnioskują 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.

- 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) ,
- U2- usługi

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

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 RIIIa i RIIIb.

Są to tereny zmeliorowane i zdrenowane. Mapa z zasięgiem terenów zmeliorowanych stanowi załącznik nr 3.

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 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 posadzenia 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 **koncepcję**, na jej podstawie wyliczono przedstawione poniżej parametry i wskaźniki dotyczące przyszłego zagospodarowania. Rozwiązania planu będą się zapewne różnić od tej koncepcji po rozpatrzeniu wniosków do planu, składanych do Wójta Gminy po ewentualnym podjęciu uchwały przez Radę Gminy o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu miejscowego.

Rysunek koncepcji nowego planu miejscowego w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 4.

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą 800m²
a pod zabudowę bliźniaczą 600m² na segment.
- **obszar planu.....35,20 ha**
- **obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia17,7 ha**
- **obszar terenów rolnych do pozostawienia jako rolne pod linią 400 kV.....3,8 ha**
- powierzchnia dróg do wykupu (poszerzenie ul. Koczarskiej i Osiedlowej).....3 822 m²
- powierzchnia rowów do wykupu.....8570m²
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodziną.....około 130
- liczba ludności max.390 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.....70 400 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek pod drogę
23 szt. x 861(za podział) =.....19 800 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek pod drogę
23 szt. x (425+261+97=783)=.....18 000 zł
- koszty wykupu drogi, około (**200 zł/ m²**)x3822m²=..... 764 400 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek pod rowy
50 szt. x 861(za podział)=43 000 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek pod rowy
50 szt. x (425+261+97=783)=.....39 000 zł
- koszty wykupu terenów rowów około (**30 zł/ m²**) x 8570m²=..... 257 000 zł
- utwardzenie drogi *0 zł
- budowa oświetlenia ulicznego**.....0 zł
- budowa odwodnienia ulicznego ***.....0 zł
- wodociągi i kanalizacja 2588mbx1000zł/mb=.....2 588 000 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....0 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....0 zł
- **Razem nakłady Gminy.....3 799 600 zł**

Dochody Gminy:

- wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów gruntów(10,0 zł/ m²)
10% x 0.88 x 177 000**** 156 000 zł
 - wpływ z renty urbanistycznej – pominięto jako marginalny***** 000 zł
 - wpływ z podatku PIT 390 osób x 1 710, 743 x0,5x0,5=..... 167 000 zł
 - wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunty..... 5 400 zł
(177 0000 m²- nowe tereny bud. + drogi wewn. x 37 gr=21 487 złx0,5x0,5=5400)
b)budynki..... 2 900 zł
(130 bud. x 150 m² x 59 gr = 11 505 złx0,5x0,5=2 900)
- Razem dochody roczne (jakie pojawiają się za około 25 lat).....175 300 zł**

* - pominięto koszt budowy nawierzchni jezdni, gdyż potrzeba ta jest niezależna od przystąpienia lub nie do sporządzenia mpzp,

** - pominięto koszt budowy oświetlenia z powodów j.w.

***-pominięto kosztu odwodnień ul. Koczarskiej i Osiedlowej, z powodów j.w.,

**** - 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 około **3 800 000 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 ulic koczarskiej i Osiedlowej oraz rowu.** 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 poszerzenie ul. Osiedlowej i Koczarskiej. 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: 500 planowanego poszerzenia ulicy Koczarskiej stanowi załącznik nr **9**.

Tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na poszerzenie pasa drogowego ulic Koczarskiej i Osiedlowej stanowi załącznik nr **10**.

Dochody Gminy

Łączne roczne dochody netto po pełnym zabudowaniu terenu i zasiedleniu, po uwzględnieniu zaniku podatku rolnego wyniosłyby około 696 000 zł co jednak prawdopodobnie nigdy nie nastąpi.

Przy obowiązujących dotychczas przepisach nigdy nie dojdzie do pełnej zabudowy terenu, gdyż te liberalne i anachroniczne przepisy tolerują lokowanie kapitału w niezabudowane działki budowlane.

Przez pewna 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 175 300 zł.

Wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów geodezyjnych (bo z innych tytułów opłaty adiacenckiej w naszej gminie nie ma) szacowany na **156 000 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 (17,7 ha) wzrośnie o co najmniej o 200 zł /m² , a na całym obszarze o ponad **36 000 000 zł**

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 dwukrotnie 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 zmniejszony do formatu A-3, z podkolorowaniem na czerwono terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 3– załącznik nr 3 - Zasięg terenów zmeliorowanych-zdrenowanych y na mapie w skali 1: 5000,
- 4– załącznik nr 4 - rysunek koncepcji nowego planu miejscowego 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: 500 poszerzeń ulicy Koczarskiej,
- 10– załącznik nr 10 - rysunek w skali 1: 500 poszerzeń ulicy Osiedlowej,
- 11– załącznik nr 11- tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na poszerzenie pasa drogowego ulic Koczarskiej i Osiedlowej,
- 12– załącznik nr 12 - rysunek w skali 1: 500 lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę,
- 13– załącznik nr 13 – tabelaryczny wykaz działek i powierzchni lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę,
- 14-kopia fragmentu rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice przedstawiającego kierunki rozwoju – w zakresie obszaru objętym niniejszą analizą.