

**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 w rejonie ul. Mizikowskiego – kwartał zawarty między ul. Warszawską, ul. Osiedlową, ul. Koczarską i ul. Kutrzeby.

Wskazany wyżej obszar graniczy od zachodu z wsią Zielonki Parcele i 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.

Podobszary:

Na terenie będącym przedmiotem analizy da się wyróżnić trzy 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 1 - teren zawarty pomiędzy następującymi ulicami: Warszawska, Osiedlowa, Mizikowskiego, Kutrzeby,

Nr 2 – teren zawarty pomiędzy ulicami: Osiedlową, Mizikowskiego, Kutrzeby a rowem Z-7 zwanym czasami Strugą,

Nr 2A – teren zawarty pomiędzy ulicami: Osiedlową, Koczarską, Kutrzeby a rowem Z-7.

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:

Podobszar Nr 1

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

Podobszar Nr 2

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

Podobszar Nr 2A

- MR- tereny zabudowy zagrodowej,
- MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

-U2- tereny usług,

-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,

- 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 wnioskuje 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) ,
- MN1/U2- tereny mieszkaniowo usługowe,
- 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 jednorodziną, lub usługową, a dotychczasowe rolne zostaną przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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

Podobszar nr 1

Obecnie są to tereny rolnicze o słabej przydatności do celów produkcji rolnej. Przewagę stanowią gleby pochodzenia mineralnego klas V i IVa. Na około 1/3 powierzchni obecnych obszarów rolnych, przy ul. Mizikowskiego występują także gleby pochodzenia mineralnego klas IVa i IVb. Są to tereny nie meliorowane i bez podziemnych urządzeń drenarskich.

Teren o znacznym spadku w kierunku na północ wynoszącym 4m na około 230 m (deniweleta), co daje spadek wynoszący 1,7% w kierunku ul. Mizikowskiego. Dlatego w projekcie planu miejscowego należy przewidzieć ochronę konstrukcji drogi przed wodami opadowymi z tego kierunku np. przez zastosowanie rowu. Wzdłuż ul. Mizikowskiego występuje mały spadek w kierunku zachodnim rzędu 0,55 m na długości 300 m. Jest to spadek około 2‰ , względnie dogodny jako spadek podłużny rowu.

Podobszar nr 2

Obecnie są to tereny rolnicze o dość dobrej przydatności do celów produkcji rolnej. Przewagę stanowią gleby pochodzenia mineralnego klas IVa i IVb. Na około 40% powierzchni obecnych obszarów rolnych, w ich centralnej części występują także gleby pochodzenia mineralnego klas IIIa i IIIb i ŁIII.

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 rowu Z-7 ograniczającego opisywany obszar od południa.

Teren prawie płaski, nieznaczny spadek występuje w kierunku na północ do rowu Z-7 wynosi on 1m na długości około 300 m (deniweleta), co daje spadek wynoszący około 2‰. Dlatego w projekcie planu miejscowego należy przewidzieć sprawny system odprowadzania wód opadowych przez zastosowanie obustronnych rowów przy ul. Mizikowskiego i jednostronnych przy nowych drogach wewnętrznych. Rowy mają spełniać dzięki odpowiedniej konstrukcji także funkcję zbiorników retencyjnych. Wzdłuż ul. Mizikowskiego występuje mały spadek w kierunku zachodnim rzędu 0,55 m na długości 300 m. Jest to spadek około 2‰ , względnie dogodny jako spadek podłużny rowu.

Podobszar nr 2A

Uwarunkowania są bardzo podobne do obszaru 2, z tym że nie występują tu gleby klas lepszych niż IVa. Cały obszar jest zdrenowany oraz prawie płaski. Miejscami są spadki rzędu 1-2‰ od ulicy Koczarskiej w kierunku rowu Z-7 a miejscami rzędne terenu są takie same przy ulicy co i tuż przy rowie Z-7. Być może jest to efekt niwelacji i nadsypań terenu wykonywanych w ostatnim dziesięcioleciu. Planowana zmiana przeznaczenia terenów rolnych na południe od istniejącego pasa zabudowy wywoła w postaci efektu ubocznego lokalne zmiany i zakłócenie w spływie wód opadowych w kierunku rowu Z-7. Takie zjawisko obserwuje się bardzo często. Nawet baz rażących, bezplanowych i znacznych nadsypań gruntów przez ich właścicieli za

normalne i naturalne można uznać w trakcie zabudowy domami jednorodzinnymi podniesienie się poziomu terenu o około 30 cm. A to już spowoduje podtopienia lokalne istniejącej zabudowy przy ulicy Koczarskiej. Problemowi temu należy zapobiec przez projekt odwodnień nowych dróg wewnętrznych rowami. Ponadto jeden z takich rowów powinien łączyć przyszłe urządzenia odwadniające Ulce Koczarską z rowem Z-7.

Podsumowanie uwarunkowań:

Cały obszar na południe od ulicy Mizikowskiego 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, mogą być znacznie lepsze. Koncepcja jest zachowawcza i nie zakłada zbyt dużej współpracy między sobą właścicieli poszczególnych działek czy terenów. Jeżeli do tego dojdzie to wzrosłaby jakość planu choćby przez projektowanie dróg wewnętrznych w postaci przelotowych pętli, a nie tylko i wyłącznie sięgaczy z placami zwrotnymi. Próby takich pozytywnych działań winny obowiązkowo stać się treścią 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.

6.1- podobszar nr 1

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą 800m² a pod zabudowę bliźniaczą 600m² na segment.
- obszar planu.....11,94 ha
- obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia6,0 ha
- powierzchnia dróg do wykupu (poszerzenie ul. Mizikowskiego).....1562 m²
- długość tej drogi.....380 mb
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodzinną.....około 57
- liczba ludności max.171 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-11,94ha x 2 000zł/ha.....23 880 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek pod drogę
19 szt. x 861zł(za wydzielenie części działki na drogę)16 359 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek pod drogę
19 szt. x (425+261+97=783).....14 877 zł
- koszty wykupu drogi, około (200 zł/ m²) x1562 m² 312 400 zł
- utwardzenie drogi 1/2x5m x 380mb x 200zł/ m²=..... 190 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego 1/2x8 pkt x 5000zł/pkt.....20 000 zł
- budowa odwodnienia ulicznego 380 mb x 200zł/mb.....76 000 zł
- wodociągi i kanalizacja – 830mb x 1000zł/mb.....830 000 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....000 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....000 zł
- Razem nakłady Gminy.....1 483 516 zł**

Dochody Gminy:

- wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów gruntów(10,0 zł/ m²)
10% x 0.88 x 60 000m² x 10zł/m²..... 52 800 zł*
- wpływ z renty urbanistycznej – pominięto jako marginalny..... 000 zł**
- wpływ z podatku PIT - 171 (osób) x 1 710 743 zł x 0,5x 0,5..... 73 100 zł
- wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunty..... 5 400 zł
(58 074 m²- (nowe tereny bud. + drogi wewn.) x 37 gr=21 487 złx0,5x0,5=5 400zł)
- b)budynki..... 1 300 zł
(57 bud. x 150 m² x 59 gr = 5 044 złx0,5x0,5=1 300zł)

Razem dochody roczne (jakie pojawiają się za około 25 lat).....79 800 zł

* - przyjęto 10 % wpływu, gdyż część gruntów jest już podzielona, podziały będą rozłożone na dziesięciolecie 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 **1 483 516 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 Mizikowskiego. Koszty mogą radykalnie wzrosnąć gdyby nie udało się ustalić pozostałego układu komunikacyjnego wyłącznie w postaci dróg wewnętrznych.

Gdyby nie projektować dróg wewnętrznych koszt samego wykupu gruntów pod drogi wzrósłby o kolejne **2mln. zł.**

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. Mizikowskiego. 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 Mizikowskiego stanowi załącznik nr **9**. Tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na poszerzenie pasa drogowego ulicy Mizikowskiego stanowi załącznik nr **10**.

Dochody Gminy

Łączne roczne dochody netto po pełnym zabudowaniu terenu i zasiedleniu wyniosłyby około 319 000 zł co jednak prawdopodobnie nigdy nie nastąpi.

Ubytek podatku rolnego jaki równocześnie nastąpi pominięto, gdyż kwota około 700 zł (a tyle on wynosi) ma znikomy wpływ na powyższe wyliczenia.

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 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 79 800 zł.

Wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów geodezyjnych (bo z innych tytułów opłaty adiacenckiej w naszej gminie nie ma) szacowany na **52 800 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 (6 ha) wzrośnie o co najmniej o 200 zł /m² , a na całym obszarze o **12 000 000 zł**

6.2- podobszar nr 2

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą 800m² a pod zabudowę bliźniaczą 600m² na segment.
- obszar planu.....21,39 ha
- obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia**14,9** ha
- powierzchnia dróg do wykupu (poszerzenie ul. Mizikowskiego).....2009 m²
- długość tej drogi.....380 mb
- powierzchnia gruntów do wykupu pod rowy.....4105 m²
- liczba ludności max.390 osób
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodziną.....około 130
- 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-21,39 ha x 2000zł/ha.....42 800 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek pod drogę
24 szt. x 861(za podział)20 700 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek pod drogę
24 szt. x (425+261+97)=783.....18 800 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek pod rowy
27 szt. x 861(za podział)23 200 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek pod rowy
27 szt. x (425+261+97)=783.....21 200 zł

- koszty wykupu drogi, około (200 zł/ m ²)x2009 m ²	401 800 zł
- koszty wykupu terenów rowów istn. i proj. około (30 zł/ m ²) x 4105 m ²	123 200 zł
- utwardzenie drogi 1/2x5x380x200zł/ m ² =.....	190 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego 1/2x8 pkt x 5000zł/pkt.....	20 000 zł
- budowa odwodnienia ulicznego {(380+390) mb} x 200zł/mb.....	154 000 zł
- wodociągi i kanalizacja 2350mx1000zł/mb.....	2 350 000 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....	000 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....	000 zł
<u>Razem nakłady Gminy</u>	<u>3 365 700 zł</u>

Dochody Gminy:

- wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów gruntów(10,0 zł/ m ²) 10% x 0.88 x 149 000m ²	131 000 zł*
- wpływ z renty urbanistycznej – pominięto jako marginalny.....	000 zł**
- wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunty.....	13 600 zł
(146 991 m ² - nowe tereny bud. + drogi wewn. x 37 gr=54 386 złx0,5x0,5=13 600)	
b)budynki.....	2 900 zł
(130 bud. x 150 m ² x 59 gr = 11 505 złx0,5x0,5=2 900)	
- wpływ z podatku PIT - 390 osoby x 1 710, 743 =667 200 złx0,5x0,5=.....	166 800zł
<u>Razem dochody roczne (jakie pojawiają się za około 25 lat)</u>	<u>183 300 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 **3 365 700 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 Mizikowskiego i wykup rowów. Koszty mogą radykalnie wzrosnąć gdyby nie udało się ustalić pozostałego układu komunikacyjnego wyłącznie w postaci dróg wewnętrznych.

Gdyby nie projektować dróg wewnętrznych koszt samego wykupu gruntów pod drogi wzrósłby o **4mln. zł**.

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. Mizikowskiego 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: 500 planowanego poszerzenia ulicy Mizikowskiego stanowi załącznik nr **9**.
Tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na poszerzenie pasa drogowego ulicy Mizikowskiego i Osiedlowej stanowi załącznik nr **11**.

Rysunek w skali 1: 500, poszerzeń ulicy Osiedlowej stanowi załącznik nr **12**

Rysunek w skali 1: 500 lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych –części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę, – załącznik nr **13**

Tabelaryczny wykaz działek i powierzchni lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę, to załącznik nr **14**

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 183 800zł

W następnych dziesięcioleciach może wzrosnąć jeszcze 2-3 krotnie.

Wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów geodezyjnych szacowany na **131 000 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 (14,9 ha) wzrośnie o co najmniej o 200 zł /m² , a na całym obszarze o **29 800 000 zł**

6.3- podobszar nr 2A

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą 800m² a pod zabudowę bliźniaczą 600m² na segment.
- **obszar planu.....16,09 ha**

- **obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia8,6 ha**
- powierzchnia dróg do wykupu gruntów pod drogi gminne
(poszerzenie ul. Osiedlowej i Koczarskiej).....3180 m²
- powierzchnia gruntów do wykupu pod rowy.....4819 m²
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodzinną.....około 76
- liczba ludności max.228 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-16,09 ha x 2000zł/ha.....32 000 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek pod drogę
16 szt. x 861(za podział)14 000 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek pod drogę
16 szt. x (425+261+97)=783.....12 500 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek pod rowy
22 szt. x 861(za podział)19 000 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek pod rowy
22 szt. x (425+261+97)=783.....17 200 zł
- koszty wykupu drogi, około (**200 zł/ m²**)x3180 m²..... 636 000 zł
- koszty wykupu terenów rowów istn. i proj. około (**30 zł/ m²**) x 4819 m²..... 144 600 zł
- utwardzenie drogi* 0 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego**.....0 000 zł
- budowa odwodnienia ulicznego 110mb x 200zł/mb.....220 000 zł
- wodociągi i kanalizacja 2000mx1000zł/mb.....2 000 000 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....000 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....000 zł
- Razem nakłady Gminy..... 3 095 300 zł**

Dochody Gminy:

- wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów gruntów(10,0 zł/ m²)
10% x 0.88 x 86 000m²**** 75 700 zł
- wpływ z renty urbanistycznej – pominięto jako marginalny**** 000 zł
- wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunty..... 8 000 zł
(86 000 m²- nowe tereny bud. + drogi wewn. x 37 gr=31 820 złx0,5x0,5=8 000)
- b)budynki..... 1 700 zł
- (76 bud. x 150 m² x 59 gr = 6 726 złx0,5x0,5=1700)
- wpływ z podatku PIT - 228 osób x 1 710, 743 =390 000 złx0,5x0,5=..... 97 500zł
- Razem dochody roczne (jakie pojawiają się za około 25 lat).....107 200 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.

*** - przyjęto 10 % wpływu, gdyż część gruntów jest już podzielona, podziały będą rozłożone na dziesięciolecie 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 **3 095 300 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 Osiedlowej - Koczarskiej i 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 poszerzenie ul. Osiedlowej - Koczarskiej 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: 500 planowanego poszerzenia ulicy Koczarskiej stanowi załącznik nr **15**.

Rysunek w skali 1: 500 planowanego poszerzenia ulicy Osiedlowej stanowi załącznik nr **16**.

Tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na poszerzenie pasów drogowych w/w ulic stanowi załącznik nr **17**.

Rysunek w skali 1: 500 lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych –części planowanej jako publiczna do utrzymania przez Gminę, – załącznik nr 13
Tabelaryczny wykaz działek i powierzchni lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymania przez Gminę, to załącznik nr 18

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 107 200zł

W następnych dziesięcioleciach może wzrosnąć jeszcze 2-3 krotnie.

Wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów geodezyjnych szacowany na **75 700 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 (8,6 ha) wzrośnie o co najmniej o 200 zł /m² , a na całym obszarze o **17 200 000 zł**

Tabela zbiorcza dla całego kwartału

- **obszar planu.....49,42 ha**
- **obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia29,5 ha**
- powierzchnia dróg do wykupu6 751 m²
- powierzchnia rowów do wykupu8 924 m²
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodzinną.....około 263
- liczba ludności max.789 osób

Nakłady Gminy

- koszt sporządzenia planu miejscowego.....98 680 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek pod drogi51 059 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek pod drogi46 177 zł
- koszty wykupu dróg, około (**200 zł/ m²**)..... 1 350 200 zł
- koszta geodezyjne od kupowanych działek rowy.....42 200 zł
- koszta notarialne od kupowanych działek rowy.....38 400 zł
- koszty wykupu rowów, około (**30 zł/ m²**)..... 267 800 zł
- utwardzenie ul. Mizikowskiego..... 380 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego.....40 000 zł
- budowa odwodnienia ulicznego.....450 000 zł
- budowa wodociągów i kanalizacji sanitarnej.....5 180 000 zł
- **Razem nakłady Gminy – (7 944 516) - około.....8 000 000 zł**

- wpływ z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów gruntów(10,0 zł/ m²).....**259 500 zł**
 - wpływ z renty urbanistycznej – pominięto jako marginalny..... 000 zł
 - wpływ w przyszłości z podatku PIT =..... 337 400 zł
 - wpływ w przyszłości z podatków od nieruchomości: a)grunty..... 27 000 zł
b)budynki..... 5 900 zł
- Razem dochody roczne (jakie pojawią się za około 25 lat).....370 300 zł**

Wydatki Gminy

Koszty, jakie będzie musiała ponieść Gmina w przypadku rozpoczęcia procesu zmiany planu miejscowego i przeznaczenia terenów pod zabudowę wyniosą około **8 000 000 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 370 000 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 **260 000 zł** - jednak będzie rozłożony na wiele lat i mało przewidywalny.

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 Mizikowskiego,
- 10– załącznik nr 10- tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na poszerzenie pasa drogowego ulicy Mizikowskiego - strona południowa.
- 11– załącznik nr 11- tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na poszerzenie pasa drogowego ulicy Mizikowskiego - strona północna i ulicy Osiedlowej (tylko z działki nr 363).
- 12– załącznik nr 12 - rysunek w skali 1: 500 poszerzeń ulicy Osiedlowej,
- 13– załącznik nr 13 - rysunek w skali 1: 500 lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę,
- 14– załącznik nr 14 – Tabelaryczny wykaz działek i powierzchni lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę,
- 15– załącznik nr 15 - rysunek w skali 1: 500 poszerzeń ulicy Koczarskiej,
- 16– załącznik nr 16 - rysunek w skali 1: 500 poszerzeń ulicy Osiedlowej,
- 17– załącznik nr 17- tabelaryczny wykaz działek i powierzchni planowanych na poszerzenie pasa drogowego ulicy Osiedlowej i Koczarskiej,
- 18– załącznik nr 18 – Tabelaryczny wykaz działek i powierzchni lokalnego systemu odprowadzania wód opadowych – części planowanej jako publiczna do utrzymywania przez Gminę,
- 19- kopia fragmentu rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice przedstawiającego kierunki rozwoju – w zakresie obszaru objętym niniejszą analizą.