

**UCHWAŁA NR LXIX/762/2024
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 29 lutego 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego gminy Stare Babice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.¹⁾) Rada Gminy Stare Babice uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje, się przedstawione przez Wójta Gminy Stare Babice wyniki analiz zawarte w opracowaniu „Ocena aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice stwierdza się:

- 1) aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) potrzebę zakończenia rozpoczętych procedur planistycznych;
- 3) potrzebę ograniczenia przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) potrzebę dostosowania obowiązujących planów miejscowych do ewidencji gruntów i budynków.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Szuba

¹⁾(Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739)

Załącznik nr 1
do uchwały nr LXIX/762../2024 Rady Gminy Stare Babice
z dnia 29 lutego 2024 r.



WÓJT GMINY STARE BABICE

**OCENA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE**

dokument sporządzony w kadencji Rady Gminy Stare Babice 2018-2024

OPRACOWANIE:

mgr inż. Jan Kubera

mgr inż. Damian Siembida

Stare Babice, 2024 r.

Spis treści

Podstawa, cel i przedmiot opracowania	3
Podstawa prawna.....	3
Przedmiot opracowania	3
Cel opracowania	3
Charakterystyka gminy Stare Babice i analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.....	4
Analiza użytkowania gruntów	4
Analiza przeznaczeń i zagospodarowania gruntów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	9
Analiza ruchu budowlanego	9
Analiza rezerw terenowych pod mieszkalnictwo i usługi	13
Analiza kosztów wykupu i urządzenia dróg wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	25
Dokumenty obowiązujące w gminie Stare Babice i ocena ich aktualności w kontekście wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	28
Plan ogólny gminy Stare Babice	28
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	29
Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości w planach miejscowych	31
Postępy w opracowywaniu planów miejscowych	36
Wieloletni program sporządzania planów miejscowych	39
Podsumowanie	40

Podstawa, cel i przedmiot opracowania

Podstawa prawna

Niniejsze opracowanie stanowi analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta wymagana jest poprzez zapis art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) zwanej dalej skrótowo *uopizp*, który nakłada na gminy obowiązek dokonywania cyklicznej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletnich programów ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Analiza wykonywana jest przez organ wykonawczy gminy, a jej wyniki przedstawiane są organowi stanowiącemu, wraz z projektem stosownej uchwały. Opracowanie wymaga zaopiniowania przez gminną komisję architektoniczno-urbanistyczną, a cykliczność wykonywania tego typu opracowań została ustalona na co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Przedmiot opracowania

W ramach dokonywania analizy, przede wszystkim zbadano obowiązujące dokumenty planistyczne i oceniono ich aktualność pod kątem zgodności z prawem.

Dodatkowo, analiza została uzupełniona o badanie ruchu budowlanego, badanie istniejących rezerw mieszkaniowych, a także analizę złożonych wniosków o zmianę dokumentów planistycznych, która obejmuje okres od początku 2016 r. do końca września 2023 r. Poprzednia ocena dokonana była na mocy Uchwały Nr XX/191/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 18 sierpnia 2016 r. – stąd początek okresu branego do analizy wniosków przyjęto na początek 2016 r. Całokształt analiz pozwala na określenie, czy dokumenty planistyczne gminy powinny być aktualizowane, czy może potrzeby gminy w zakresie wykonywania zadań z zakresu planowania przestrzennego są zaspokojone.

Cel opracowania

Poza realizacją ustawowego obowiązku, analiza dokumentów planistycznych i zagospodarowania gminy służy diagnozie stanu obecnego oraz wytyczeniu nowych celów na kolejne lata. W debatach akademickich bardzo często mówi się, że planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym. Raz sporządzony plan miejscowy utrzuła sposób gospodarowania na określonej przestrzeni – czasami na okres kilku miesięcy, a czasami na okres wielu lat. Nie ma jednak sytuacji, w której uchwalony dokument planistyczny zachowuje swoją ważność dożywotnio. Zmieniający się system prawny, a także zmieniające się procesy środowiskowe,

społeczne, czy ekonomiczne zmuszają do aktualizowania przyjmowanych założeń planistycznych. Konieczność zmiany uprzednio przyjętych planów może więc mieć podstawę w zmianie przepisów prawa i obligacji ustawowej, potrzebie ochrony określonych walorów krajobrazowych jako odpowiedzi na postępującą dewastację otoczenia, deficycie lub nadmiarze terenów o określonym przeznaczeniu, sytuacji budżetowej gminy, weryfikacji polityki przestrzennej gminy i wielu innych. Celem analizy jest więc zdiagnozowanie stanu planistycznego i wytyczenie dalszych kroków w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy.

Charakterystyka gminy Stare Babice i analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza użytkowania gruntów

Gmina Stare Babice zajmuje obszar o powierzchni 6 342 ha. Strukturę użytkowania gruntów, w hektarach oraz procentowo, przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Struktura użytkowania gruntów w gminie Stare Babice (stan na styczeń 2024 r.)

Grunty rolne niezabudowane	Grunty rolne zabudowane	Grunty leśne	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Wody śródlądowe i grunty pod rowami
3715,1820 ha	180,9837 ha	1269,2160 ha	1122,5250 ha	54,8169 ha
58,57%	2,85%	20,01%	17,7%	0,86%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej – powiat warszawski zachodni

Największy udział terenów stanowią grunty rolne zajmujące ponad 61% obszaru (w tym 2,85% grunty rolne zabudowane), leśistość gminy wynosi ok. 20%, a grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią blisko 18% powierzchni gminy.

Tabela 2. Struktura gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (z wyłączeniem gruntów rolnych zabudowanych) w gminie Stare Babice – stan na styczeń 2024 r.

Tereny mieszkaniowe	Tereny komunikacyjne	Tereny zurbanizowane niezabudowane	Tereny przemysłowe	Tereny zabudowane inne	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
612,53 ha	282,54 ha	22,72 ha	47,47 ha	138,11 ha	19,16 ha
54,57%	25,17%	2,02%	4,23%	12,30%	1,71%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej – powiat warszawski zachodni

Zdecydowanie największy udział w gruntach zabudowanych i zurbanizowanych (z wyłączeniem gruntów rolnych zabudowanych) stanowią tereny mieszkaniowe (54,57%) i tereny komunikacyjne (25,17%). Tereny przemysłowe stanowią jedynie ok. 47 ha (4,23%) natomiast „zabudowane inne”, czyli m. in. usług, zajmują obszar ok. 138 ha (12,30%). WZ powyższego wynika, że na terenie gminy dominuje funkcja mieszkaniowa, a funkcje usługowa i produkcyjna zajmują jedynie niewielki odsetek terenów gminy. Najmniej zajmują tereny rekreacji i wypoczynku – ok. 19 ha (1,71%), przy czym w ostatnich latach zanotowano znaczny rozwój terenów o tej funkcji (dla porównania, na koniec 2021 r. było ich ok. 10 ha).

Ważnymi czynnikami wpływającymi na zagospodarowanie gminy, wprowadzającymi ograniczenia dla nowego zagospodarowania i rozwoju urbanistycznego, a podwyższające jednocześnie atrakcyjność gminy jako miejsca do zamieszkania i rekreacji, są ustanowione prawnie obszary chronione:

1. Kampinoski Park Narodowy wraz z otuliną,
2. Obszary NATURA 2000,
3. Rezerваты przyrody,
4. Pomniki Przyrody,
5. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
6. Lasy ochronne.

Kampinoski Park Narodowy (KPN), z dominującymi formami wydm i bagien, obejmuje zasięgiem północną, zalesioną część gminy. Pozostała część gminy, z wyłączeniem części obrębów Babice Nowe i Latchorzew oraz obrębów Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego położone są w zasięgu otuliny Parku. Ze względu na wartości przyrodnicze oraz znaczenie społeczne w 2000 roku Kampinoski Park Narodowy wraz z otuliną został uznany przez UNESCO za Światowy Rezerwat Biosfery pod nazwą „Puszcza Kampinoska” i jest drugim pod względem wielkości rezerwatem biosfery w Polsce.

Od kilku lat trwają prace nad projektem planu ochrony dla Kampinoskiego Parku Narodowego. Do ograniczeń związanych z funkcjonowaniem Parku zaliczyć należy:

- Ze względu na obniżanie poziomu zwierciadła wód podziemnych wskutek eksploatacji wód podziemnych lub powierzchniowych:
 1. Monitoring.
 2. Działanie na rzecz ograniczenia poboru wód.
- Ze względu na presję urbanizacyjną na terenie otuliny:
 1. Działanie na rzecz objęcia planami zagospodarowania przestrzennego terenów sąsiadujących z Parkiem.
 2. Działanie na rzecz nie rozpraszania zabudowy na tereny rolne i leśne, szczególnie w obszarach strategicznych powiązań przyrodniczych Parku z otoczeniem.
 3. Działanie na rzecz wprowadzenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego zapisów ograniczających realizację nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy głównego kompleksu Parku – obszaru Natura 2000 (poza strefami zurbanizowanymi) i 25 m od innych obszarów leśnych.

4. Działanie na rzecz wprowadzenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących strefowania zagęszczenia zabudowy, poczynając od obszarów wolnych od zabudowy i ogrodzeń w bezpośrednim sąsiedztwie Parku, przez zabudowę na dużych działkach rezydencyjnych około 2000–2500 m² i powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%, zabudowę na działkach 1000–1500 m² i powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimalnym 60–70%, po zabudowę na działkach mniejszych w obszarach koncentracji zabudowy, aż po strefy usługowe i produkcyjne, najbardziej oddalone od granic Parku oraz zapisów wykluczających realizację na tych obszarach inwestycji stanowiących zagrożenie dla przyrody Parku.

5. Działanie na rzecz propagowania budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne maksymalnie 2,5 kondygnacyjnego i wysokości do 12 m.

6. Działanie na rzecz wprowadzenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących dopuszczenia zabudowy średniowysokiej o wysokości do 15 m w przypadku budynków użyteczności publicznej i budynków w strefach przemysłowych, z jednoczesnym wykluczeniem budownictwa wysokiego i wysokościowego.

7. Działanie na rzecz ochrony mozaikowego krajobrazu strefy ochronnej, w szczególności pól uprawnych, łąk, lasów, zadrzewień, zakrzaczeń, oczek, zbiorników i cieków wodnych.

8. Działanie na rzecz wykluczenia z zabudowy obszarów, na których występuje wysoki poziom wód gruntowych – tereny bagienne, łąki, okolice cieków wodnych i terenów zalewowych.

9. Działanie na rzecz ochrony powierzchni chłonnych dla wód opadowych, tworzenie i utrzymanie rowów odwadniających i kanalizacji deszczowej.

Minister Środowiska publikuje zadania ochronne dla Kampinoskiego Parku Narodowego. Wśród zadań są również takie, które dotyczą planowania przestrzennego.

- W związku z zagrożeniem: „Presja urbanizacji na obszarze otuliny KPN, zanieczyszczenie powietrza, gleb i wód” wskazuje się:

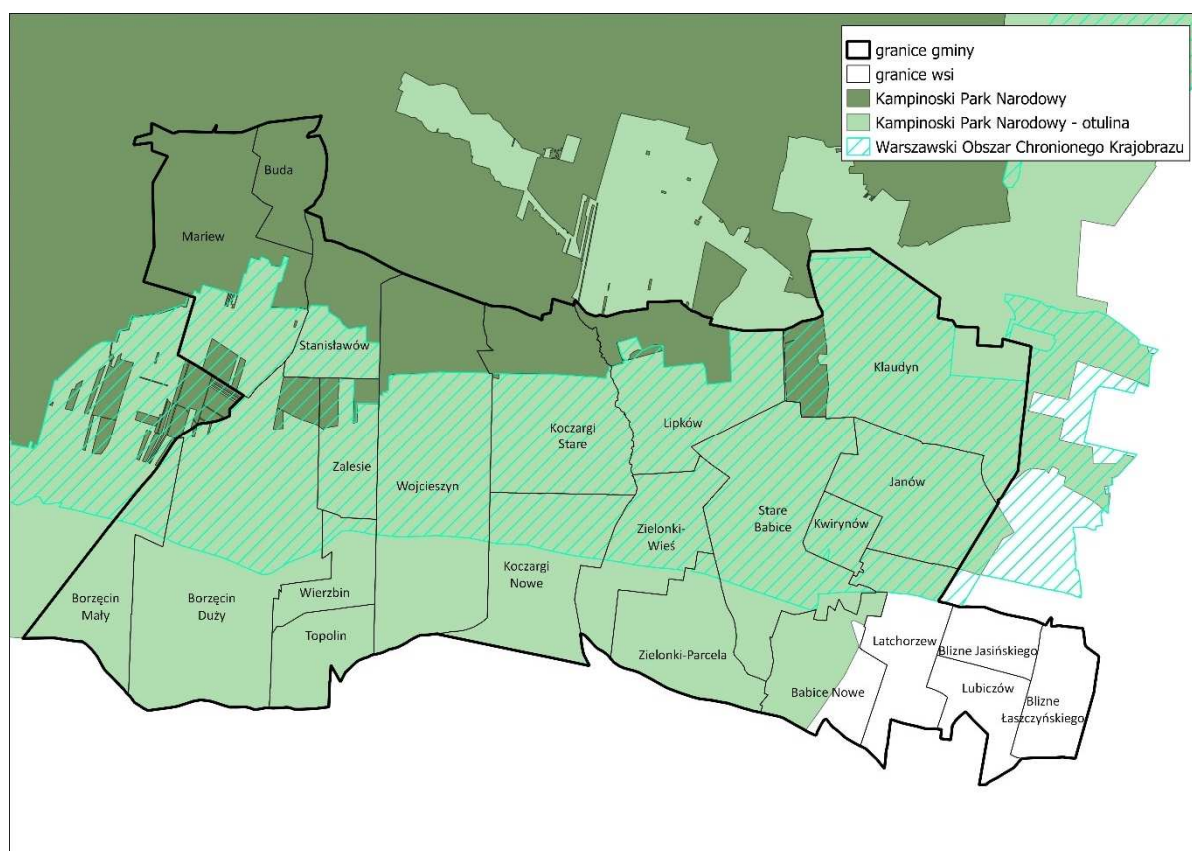
Działania na rzecz wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zapisów ograniczających presję urbanizacyjną na obszarze otuliny KPN.

- W związku z zagrożeniem: „Przerwanie powiązań przyrodniczych KPN z otoczeniem, w szczególności z doliną Wisły, ale również z doliną Bzury i Utraty oraz enklawami

KPN, a w konsekwencji doprowadzenie do zubożenia genetycznego i gatunkowego roślin i zwierząt KPN” wskazuje się:

1. Działania na rzecz wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zapisów zapobiegających przerwaniu powiązań przyrodniczych KPN z otoczeniem.
2. Uzgadnianie decyzji o warunkach zabudowy na obszarach wyznaczonych korytarzy ekologicznych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

Rysunek 1. Lokalizacja gminy Stare Babice na tle KPN i WOChK



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

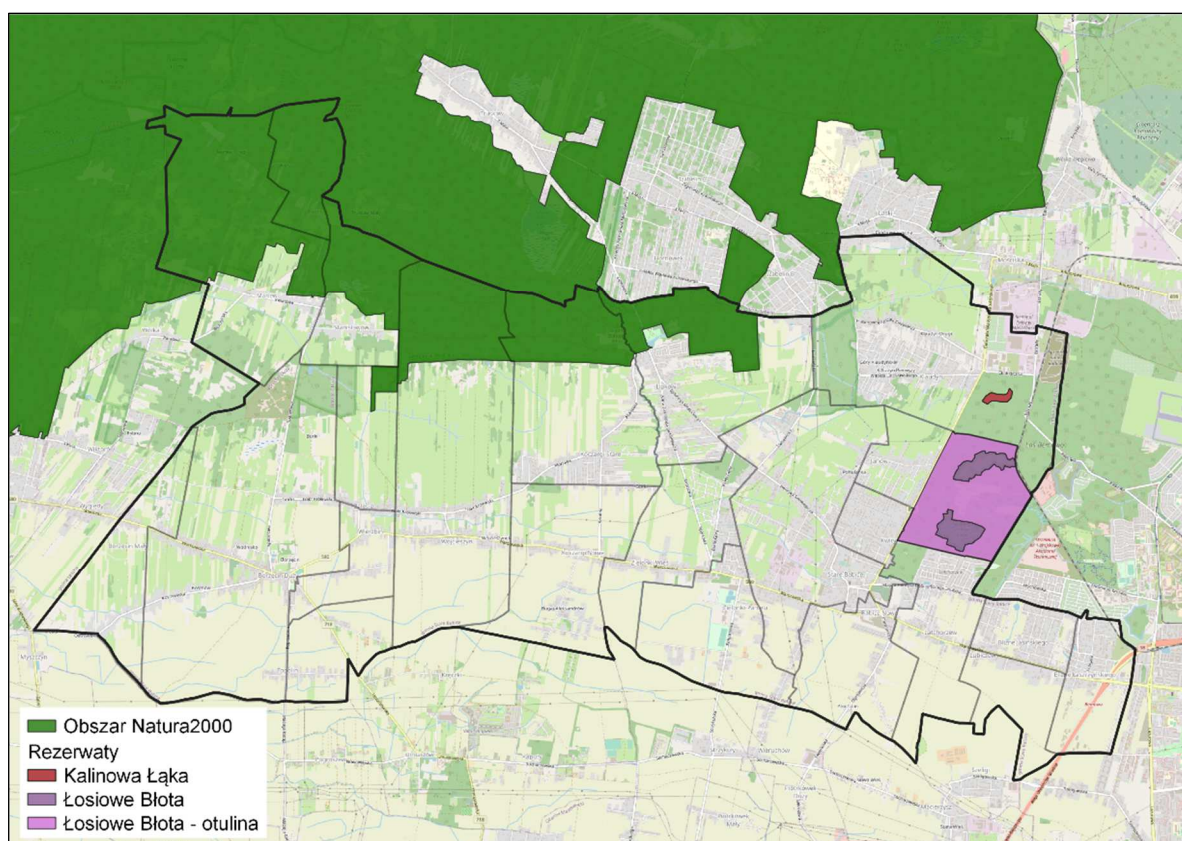
Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa Warszawskiego (Dz. U. Woj. War. 43/97). Służy ochronie kompleksów rolno-leśnych oraz zachowaniu walorów środowiskowych. Stanowi otulinę dla terenów objętych wyższą formą ochrony oraz tworzy system powiązań pomiędzy nimi. Zasięg obszaru przedstawia rysunek 1.

Lasy znajdujące się na terenie gminy, położone są w większości w granicach Parku Narodowego. Wiele z lasów ma status lasów ochronnych t.j. pełniących funkcje

pozaprodukcyjne, służące ochronie gruntów, wód, infrastruktury oraz terenów zamieszkałych przez człowieka i zagrożonych skutkami zjawisk żywiołowych. Zgodnie z art. 15 ustawy o lasach (Dz. U. z 2023 poz. 1356, 1688, 1933) za lasy ochronne mogą być uznawane lasy położone w odległości 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tysięcy mieszkańców.

W ramach sieci NATURA 2000 północną część gminy obejmują dwie formy ochrony: Specjalny Obszar Ochrony Ptaków i Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk PLC 140001 Puszcza Kampinowska. Obszary te pokrywają się z zasięgiem Kampinoskiego Parku Narodowego.

Rysunek 2. Lokalizacja gminy Stare Babice na tle obszarów NATURA 2000 i rezerwatów przyrody



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ na podkładzie Open Street Map

Na terenie gminy znajdują się dwa rezerваты przyrody:

- rezerwat „Łosiowe Błota” utworzony w 1980 r., o powierzchni 30,67 ha, obejmuje dwa torfowiska niskie z roślinnością charakterystyczną dla tego typu zbiorowisk w Kotlinie Warszawskiej;
- „Kalinowa Łąka” utworzony w 1989 r. o pow. 3,37 ha, rezerwat florystyczny służący ochronie stanowisk pełnika europejskiego oraz innych rzadkich i chronionych gatunków roślin.

W dniu 21 stycznia 2020 r. weszło w życie Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla

rezerwatu przyrody „Łosiowe Błota” (Dz. U. Woj. Maz. z dnia 7 stycznia 2020 r. Poz. 105) ustanowione na okres 20 lat. Jego ustalenia dotyczące planowania przestrzennego przytoczono w dalszej części niniejszego opracowania, przy analizie aktualności obowiązujących planów miejscowych.

Gmina Stare Babice położona jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

Analiza przeznaczeń i zagospodarowania gruntów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Zasady gospodarowania przestrzenią w Gminie Stare Babice określają obowiązujące na jej terenie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że istnieje określony i zamknięty zasób terenów o określonych przeznaczeniach, a zmiana tego zasobu wymaga również zmiany obowiązującego na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poza terenami usług publicznych, terenami komunikacyjnymi (drogi), terenami rolnymi, czy leśnymi, na terenie gminy wyznaczone są strefy terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej – tereny o dwóch ostatnich przeznaczeniach są podstawą wszelkich działań inwestycyjnych prowadzonych przez osoby fizyczne i firmy na terenie gminy. Analiza nie uwzględnia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na jej marginalny zasób i niewielkie znaczenie w skali gminy (w gminie istnieje jedynie kilka niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej).

Analiza ruchu budowlanego

Ruch budowlany jest jednym z kluczowych wskaźników dla oceny sytuacji planistycznej w jakiej znajduje się gmina. Intensywny ruch budowlany objawiający się w licznych pozwoleniach na budowę, oznacza że rezerwy terenowe wyznaczone w planach miejscowych pod różnego rodzaju funkcje są konsumowane. Jeżeli rezerwy te są niewielkie, a ruch budowlany jest nasilony, wówczas istnieje prawdopodobieństwo wyczerpania się rezerw i zachodzą przesłanki do podjęcia prac planistycznych na danym terenie. Jeżeli natomiast ruch budowlany jest niewielki, a plany miejscowe zapewniają zasób niezagospodarowanych rezerw terenowych, wówczas należy stwierdzić, że przeznaczanie kolejnych gruntów pod zabudowę nie jest zasadne.

Oczywiście analiza ruchu budowlanego i rozstrzygnięcie w oparciu o przedstawione wyżej twierdzenia nie determinuje ostatecznie, czy plany miejscowe w gminie Stare Babice są aktualne, czy nie. Powody powolnego konsumowania rezerw terenowych mogą być różne – np. potrzeba zrealizowania przez inwestora inwestycji usługowej, podczas gdy dany teren przeznaczony jest pod budownictwo mieszkaniowe. W takiej sytuacji niezależnie od wielkości rezerw i intensywności inwestycji na danym terenie, zasadnym może być opracowanie nowego planu. Dlatego też analiza ruchu budowlanego i analiza rezerw terenowych gruntów przeznaczonych pod zabudowę powinna być rozpatrywana łącznie z analizą złożonych

wniosków o zmianę przeznaczenia terenu oraz z analizą aktualności dokumentów planistycznych w kontekście obowiązujących przepisów prawa.

Gmina Stare Babice jest obszarem rozwojowym, będącym pod silną presją urbanistyczną Warszawy. Poprzez ofertę związaną z dużym arealem terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, staje się częstym celem przeprowadzek osób ze stolicy, co potwierdza stale rosnąca liczba gospodarstw domowych. Poniższa tabela prezentuje ten trend.

Tabela 3. Zasoby mieszkaniowe w gminie Stare Babice w latach 2008 – 2022

Rok	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba mieszkań
2008	4 880	5 627
2009	5 043	5 803
2010	5 141	5 934
2011	5 522	6 047
2012	5 624	6 162
2013	5 711	6 267
2014	5 810	6 368
2015	5 965	6 547
2016	6 063	6 656
2017	6 208	6 840
2018	6 294	7 015
2019	6 606	7 294
2020	6 667	7 558
2021	7 004	7 674
2022	7 175	7 951

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

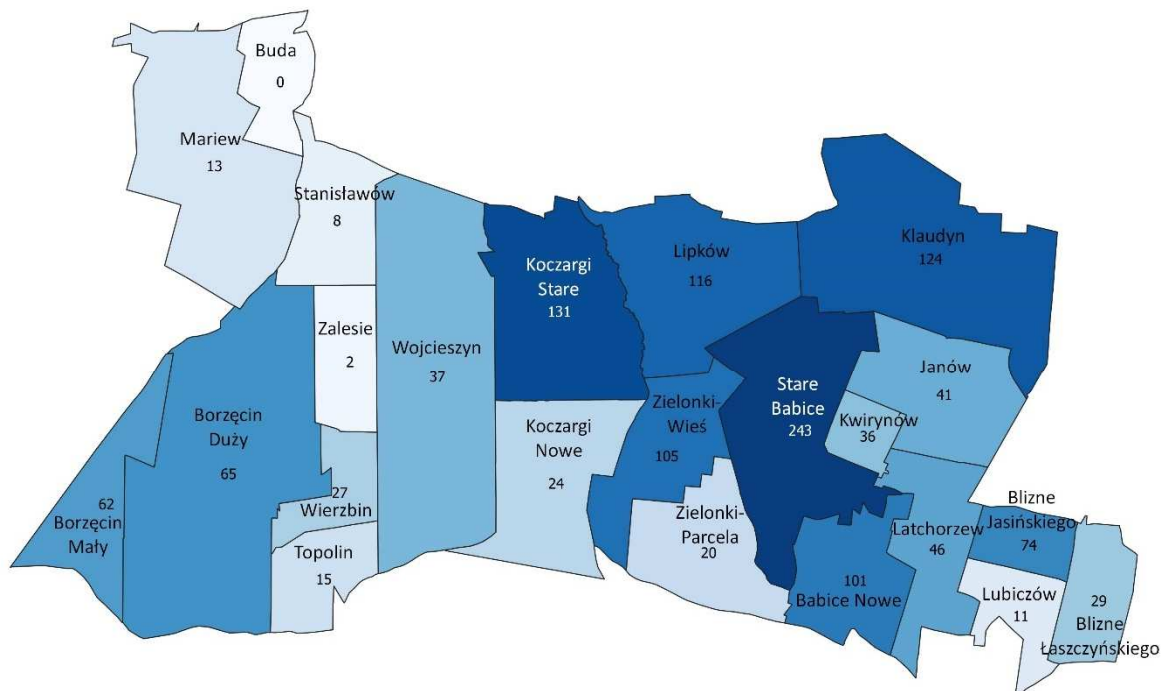
Uzupełnieniem zestawienia z tabeli 3 są dane przedstawione w tabeli 4, prezentujące liczbę budynków, na których budowę uzyskano zezwolenia (pozwolenia na budowę i skuteczne zgłoszenia) w okresie 14 lat - od 2010 r. do 2023 r. włącznie. Analizując szczegółowo każdy rok, można zauważyć, że rozwój zabudowy ma charakter sinusoidalny, choć da się zauważyć wyraźny trend rosnący – każdorazowo pik sinusoidy wskazuje coraz wyższą wartość.

Tabela 4. Liczba budynków, na których budowę uzyskano zezwolenia w latach 2010 – 2023.

Typ budynku	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
budynki mieszkaniowe jednorodzinne	126	83	92	139	97	105	154	162	104	144	141	186	120	85
budynki mieszkaniowe jednorodzinne - dwulokalne	3	8	17	10	4	29	54	57	45	108	97	117	50	40
budynki przeznaczone pod działalność gospodarczą	7	6	27	18	24	27	18	25	28	24	11	22	8	12
budynki garażowe i pozostałe	12	14	14	11	14	10	16	12	7	20	9	4	10	3
OGÓŁEM	148	111	150	178	139	171	242	256	184	296	258	329	188	140

Rozwój zabudowy nie następuje jednak równomiernie we wszystkich obrębach gminy Stare Babice. Potwierdzają to Rysunki 3 i 4, które w formie kartogramu prezentują liczbę wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych obrębach. Widać, że najintensywniejszy postęp zabudowy dotyczy gruntów położonych w centrum gminy promieniując na północ, a także w zachodnim jej krańcu. Jest to zrozumiały trend. W przypadku wschodniej części gminy, wykształca się rodzaj krajobrazu przedmiejskiego – centrum gminy położone we wsi Stare Babice rozbudowuje się promieniście, szczególnie intensywnie wkraczając w wolne tereny budowlane, których duży zasób znajduje się na północ, ale także w kierunku ciążenia jakim jest Warszawa, wykształcając tym samym zwartą strukturę osadniczą na całej swojej długości. Następnie, przemieszczając się w kierunku zachodnim, następuje zmniejszenie intensywności ruchu budowlanego, oznaczające peryferyjność tej części gminy, a ostatecznie następuje ponowne skupienie zabudowy w zachodniej części gminy. Skupienie zabudowy w zachodnim krańcu (wsie Wierzbin, Borzęcin Duży i Borzęcin Mały) spowodowane jest wykształcającym się tam quasi-centrum gminy. Znajduje się tam skupisko usług komercyjnych, ale także usług oświaty, usług sportu i rekreacji, usług sakralnych, co powoduje, że ta część gminy robi się w coraz większym stopniu samowystarczalna i zasobna w alternatywy dla usług świadczonych w Starych Babicach.

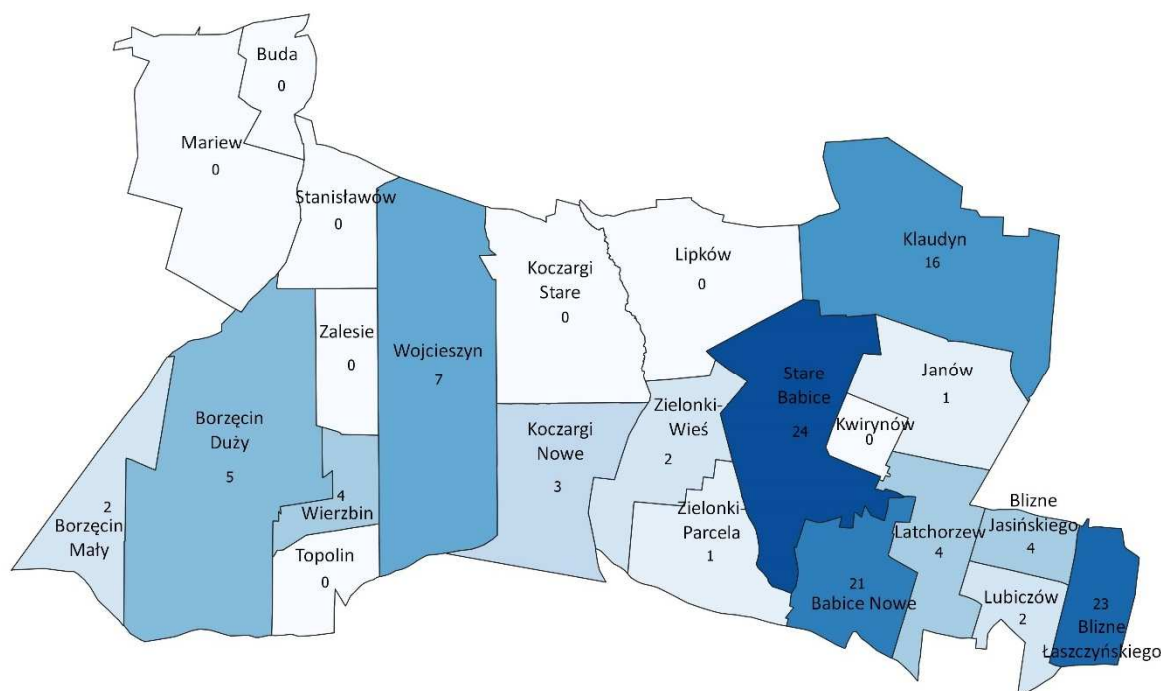
Rysunek 3. Kartogram prezentujący liczbę budynków, na których budowę uzyskano zezwolenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, okres 6-letni – od początku 2017 r. do końca 2022 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice.

Analizując ruch budowlany związany z budownictwem mieszkaniowym, należy stwierdzić, że w okresie od początku 2017 r. do końca 2022 r., średnio w gminie wydano 57 pozwoleń na budowę. Powyżej średniej znajdują się wsie: Babice Nowe, Blizne Jasińskiego, Borzęcin Duży, Borzęcin Mały, Klaudyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Zielonki-Wieś. W pozostałych wsiach ruch budowlany jest poniżej wartości średniej.

Rysunek 4. Kartogram prezentujący liczbę budynków, na których budowę uzyskano zezwolenia – zabudowa usługowa, okres 6-letni – od początku 2017 r. do końca 2022 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice.

W przypadku zabudowy usługowej, od początku 2017 r. do końca 2022 r., średnio w gminie Stare Babice wydano 5 pozwoleń na budowę. Powyżej tego wskaźnika znajdują się wsie: Babice Nowe, Blizne Łaszczyńskiego, Klaudyn, Stare Babice, Wojcieszyn. Wynik równy ze średnią odpowiada wsi Borzęcin Duży. W pozostałych obrębach rozwój terenów usługowych postępuje poniżej średniej.

Analiza rezerw terenowych pod mieszkalnictwo i usługi

Rezerwy terenowe są tożsame z obszarami przeznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod określone typy zabudowy. Na potrzeby opracowania, dokonano inwentaryzacji tych terenów i zbadano jaki odsetek tych gruntów jest zagospodarowany, a jaki nadal pozostaje wolny od zabudowy. Pozwoli to ocenić stopień wykorzystania rezerw i określić, czy pewne obszary gminy predysponowane są do zmian planistycznych. **Dla całej gminy rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wykorzystane są w ok. 50%. Dla terenów przeznaczonych pod usługi jest to ok. 40%.** Poniżej przedstawiono wielkości w rozbiu na poszczególne obręby i przeznaczenia.

Tabela 5. Stan wykorzystania rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w poszczególnych obrębach gminy Stare Babice (stan na styczeń 2024 r.)

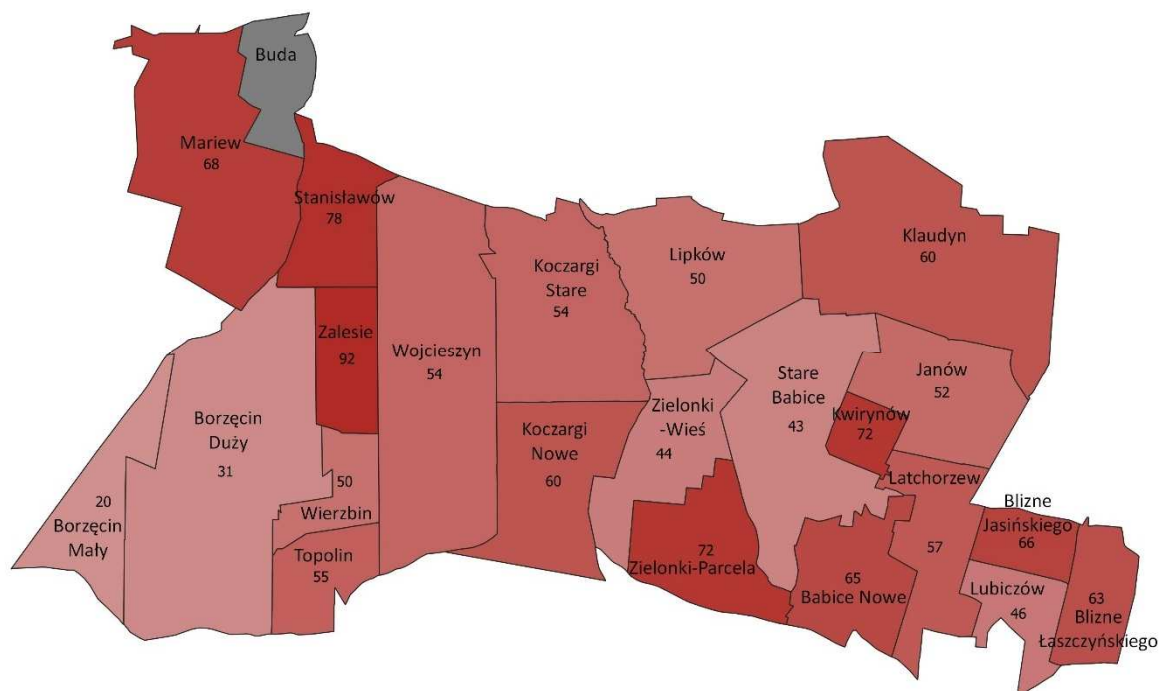
obręb	zagospodarowane	niezagospodarowane
Zalesie	92%	8%
Stanisławów	78%	22%
Kwirynów	72%	28%
Zielonki-Parcela	72%	28%
Mariew	68%	32%
Blizne Jasińskiego	66%	34%
Babice Nowe	65%	35%
Blizne Łaszczyńskiego	63%	37%
Klaudyn	60%	40%
Koczargi Nowe	60%	40%
Latchorzew	57%	43%
Topolin	55%	45%
Koczargi Stare	54%	46%
Wojcieszyn	54%	46%
Janów	52%	48%
Lipków	50%	50%
Wierzbin	50%	50%
Lubiczów	46%	54%
Zielonki-Wieś	44%	56%
Stare Babice	43%	57%
Borzęcin Duży	31%	69%
Borzęcin Mały	20%	80%
Buda	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

Tabela 5 prezentuje stan rezerw terenowych dla gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Jak wyżej wspomniano, dla całej gminy rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wykorzystane są w ok. 50%. Zastosowane w tabeli oznaczenia kolorystyczne wskazują wsie zaliczane do trzech grup. Część tabeli, oznaczona kolorem żółtym, wskazuje na obręby, w których stan wykorzystania terenów budowlanych plasuje się powyżej średniej obliczonej dla gminy, część oznaczona kolorem zielonym odpowiada obrębom, dla których rezerwy wykorzystano w 50% lub mniejszym, kolor szary oznacza miejscowość Buda, w której w planach w ogóle nie przewidziano terenów pod zabudowę mieszkaniową. W tym miejscu należy dodać, że w niektórych obrębach nie ma możliwości rozwiązania problemu kurczących się rezerw terenowych. Są to m. in. Kwirynów czy Blizne Jasińskiego. Jest tak, ponieważ te wsie są przeznaczone pod zabudowę w 100%. W obrębach takich jak Stanisławów, Latchorzew, Zielonki-Parcela, Babice Nowe i Koczargi

Nowe może być to utrudnione z innego względu - obręby te posiadają znaczny areał gruntów rolnych wysokich klas, szczególnie chronionych na mocy ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 poz. 2409, z 2023 r. poz. 1597, 1688).

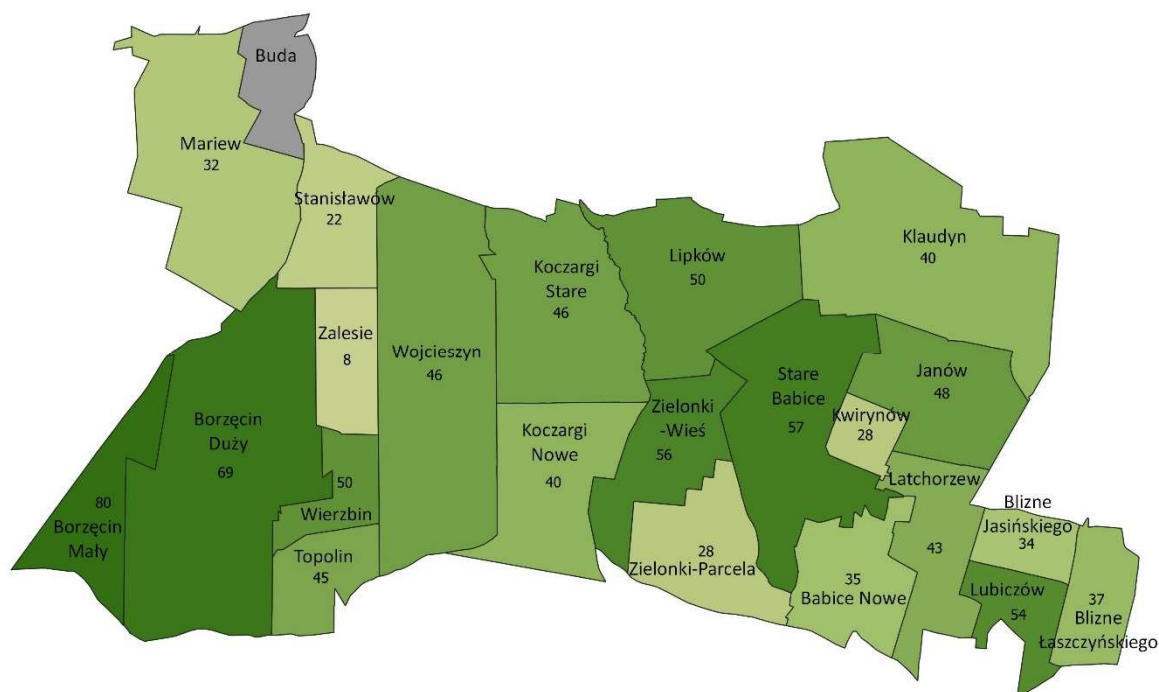
Rysunek 5. Kartogram prezentujący stan skonsumowania zasobu terenów mieszkaniowych jednorodzinnych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dane wyrażone w procentach (stan na styczeń 2024 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

Zgodnie z kartogramem przedstawionym na rysunku 5, skonsumowanie rezerw terenów budowlanych mieszkaniowych dotyczy głównie południowo-wschodniej i północno-zachodniej części gminy Stare Babice. Największy odsetek nieskonsumowanych terenów budowlanych mieszkaniowych skupia się wokół centralnej i południowo-zachodniej części gminy Stare Babice.

Rysunek 6. Kartogram prezentujący dostępność rezerw zasobu terenów mieszkaniowych jednorodzinnych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dane wyrażone w procentach (stan na styczeń 2024 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

Zamieszczona niżej tabela 6 prezentuje stan rezerw terenowych dla gruntów przeznaczonych pod usługi. Średni wskaźnik skonsumowania tych terenów wynosi ok. 40%, a wolnych rezerw ok. 60%. Żółty kolor w tabeli oznacza miejscowości, w których tereny przeznaczone pod usługi wykorzystane są w stopniu powyżej 40%, na zielono te wykorzystane w 40% lub w mniejszym stopniu, a na szaro te, dla których w miejscowych planach nie przewidziano terenów stricte usługowych – komercyjnych, bez uwzględnienia terenów o przeznaczeniu mieszanym: mieszkaniowo-usługowym. Największe braki w rezerwach terenów usługowych obserwowane są we wsiach w północnej części gminy, gdzie ze względu na bliskość Kampinoskiego Parku Narodowego, ekstensywną zabudowę i dominację terenów mieszkaniowych, usługi nie są rozwijane. W terenach tych zazwyczaj obszary usługowe były wyznaczane jako pojedyncze enklawy, głównie na wnioski mieszkańców. Nieco inna jest sytuacja wsi o intensywniejszym zagospodarowaniu, gdzie strefy usługowe wyznaczono nie tylko na podstawie wniosków mieszkańców, ale również w oparciu o ustalenia studium, jako większe kompleksy (np. pas zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580 – ul. Warszawskiej). W tych obrębach rezerwy wolnych terenów usługowych są cenionym dobrem, ze względu na położenie przy głównych arteriach i złagodzone uwarunkowania

środowiskowe (niektóre tereny położone są poza WOChK, czy poza otuliną KPN). W pozostałych wsiach obserwuje się dostatecznie duże rezerwy terenów usługowych.

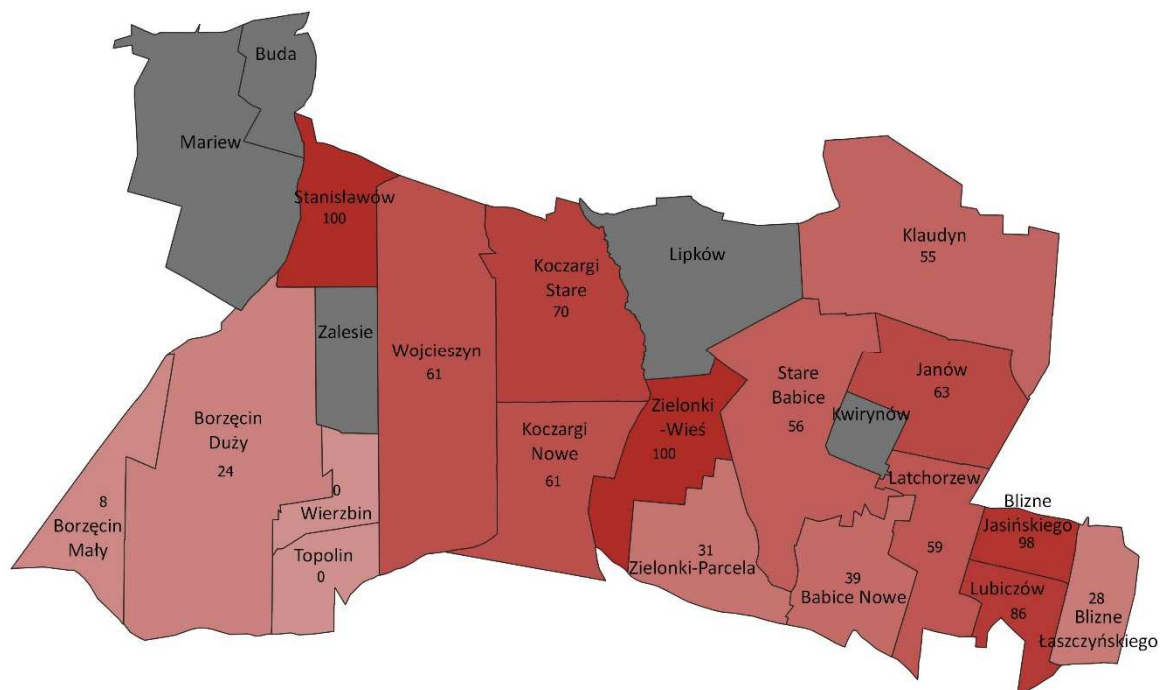
Tabela 6. Rezerwy terenów przeznaczonych pod usługi w poszczególnych obrębach gminy Stare Babice (stan na styczeń 2024 r.)

obręb	zagospodarowane	niezagospodarowane
Stanisławów	100%	0%
Zielonki-Wieś	100%	0%
Blizne Jasińskiego	98%	2%
Lubiczów	86%	14%
Koczargi Stare	70%	30%
Janów	63%	37%
Koczargi Nowe	61%	39%
Wojcieszyn	61%	39%
Latchorzew	59%	41%
Stare Babice	56%	44%
Klaudyn	55%	45%
Babice Nowe	39%	61%
Zielonki-Parcela	31%	69%
Blizne Łaszczyńskiego	28%	72%
Borzęcin Duży	24%	76%
Borzęcin Mały	8%	92%
Topolin	0%	100%
Wierzbin	0%	100%
Kwirynów	-	-
Lipków	-	-
Mariew	-	-
Zalesie	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

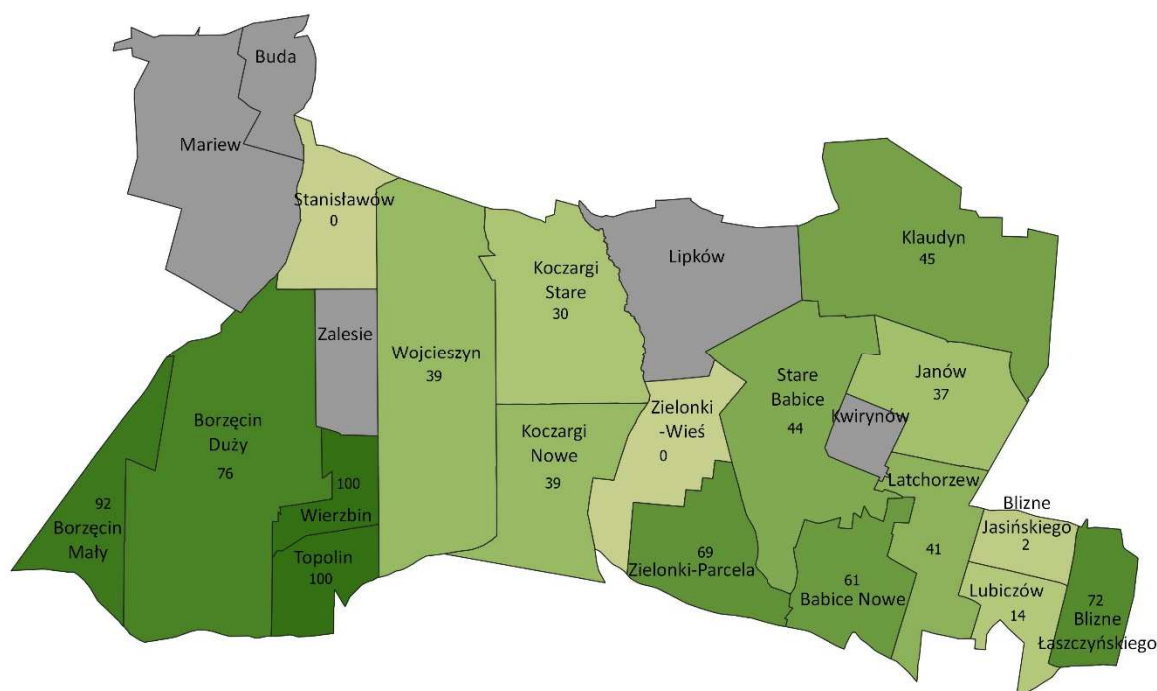
Kartogram widoczny na rysunku 7, pokazuje rozmieszczenie obrębów o poszczególnych stopniach wykorzystania rezerw terenów budowlanych usługowych. Widać na nim wyżej opisaną tendencję do niedoborów terenów usługowych na obszarach ekstensywnego budownictwa mieszkaniowego (np. Stanisławów) oraz w obszarach predysponowanych do silnego rozwoju ekonomicznego (np. Blizne Jasińskiego, Lubiczów).

Rysunek 7. Kartogram prezentujący stan skonsumowania zasobu terenów usługowych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dane wyrażone w procentach (stan na styczeń 2024 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

Rysunek 8. Kartogram prezentujący dostępność rezerw zasobu terenów usługowych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dane wyrażone w procentach (stan na styczeń 2024 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

Na terenie Gminy wolne tereny inwestycyjne w większości stanowią niezagospodarowane działki pozostające własnością prywatną. Największe kompleksy niezagospodarowanych jeszcze terenów, przeznaczonych pod działalność gospodarczą (usługi, usługi produkcji), położone są we wsiach:

- Blizne Łaszczyńskiego: ok. 40 ha,
- Zielonki-Parcela: ok. 25 ha,
- Klaudyn: ok. 22 ha,
- Stare Babice: ok. 20 ha,
- Borzęcin Duży: ok. 20 ha.

Na obszarze Gminy Stare Babice znajdują się także inne grunty inwestycyjne, jednak cechują się one niewielkimi arealami i są rozproszone (nie stanowią zwartych skupisk – raczej są to pojedyncze działki lub niewielkie grupy działek).

Struktura terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod konkretne funkcje przedstawia się następująco:

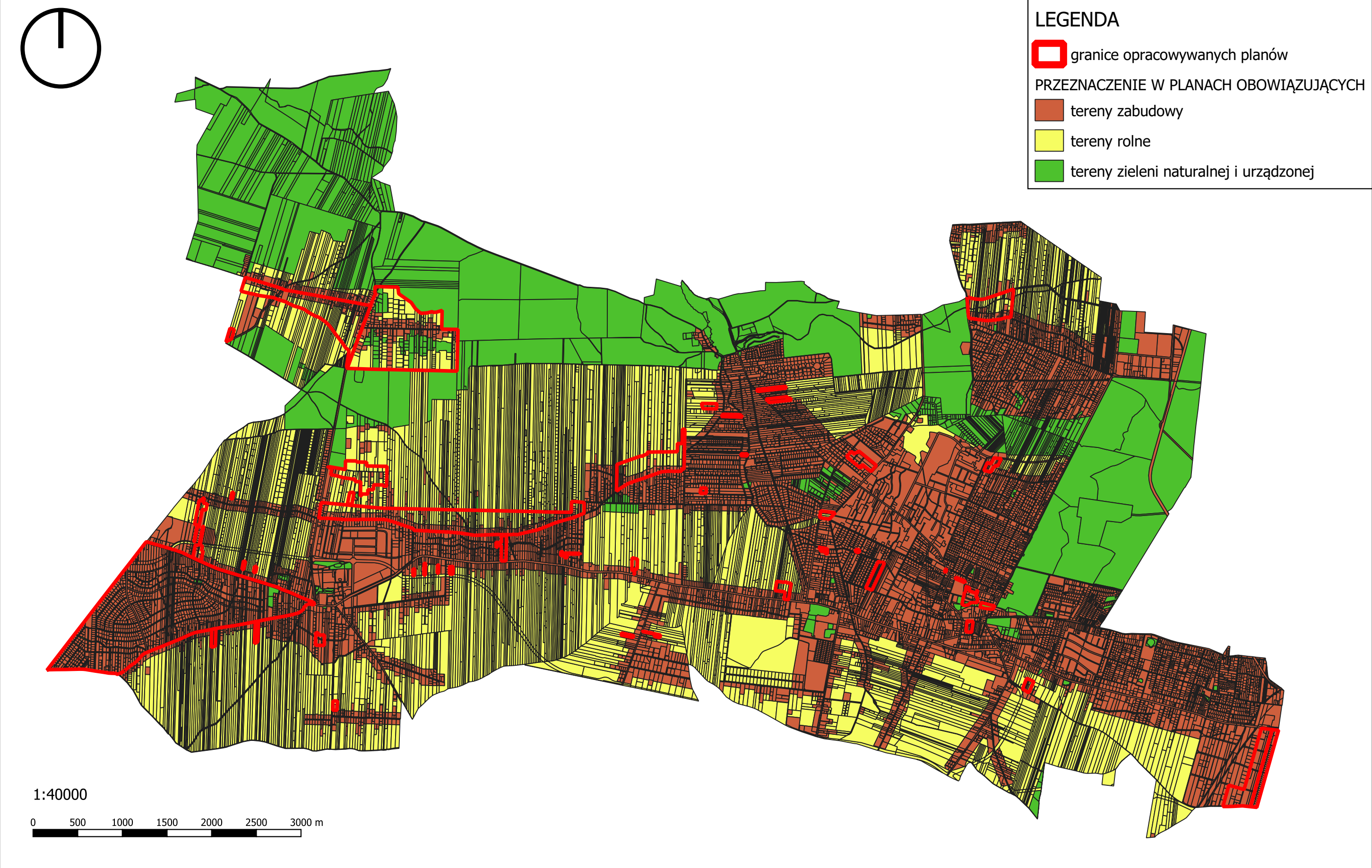
Tabela 7. Struktura funkcjonalna obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na styczeń 2024 r.)

Typ terenu	Powierzchnia w hektarach	Udział w ogólnej pow. Gminy
tereny mieszkaniowe M	1325	20,9%
tereny mieszkaniowo-usługowe MU	315	5,0%
tereny usługowe U	162	2,5%
tereny usług produkcji P	85	1,4%
tereny komunikacyjne KD	333	5,2%
tereny leśne i tereny zieleni Z	1567	24,7%
tereny rolne (w tym tereny zabudowy zagrodowej) R	2520	39,7%
tereny inne I	35	0,6%
Ogółem:	6 342	100,0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

Przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na rysunku 9 (stan na styczeń 2024 r.). Zaznaczono na nim także granice planów aktualnie opracowywanych, które zgodnie ze studium, zwiększą jeszcze zasięgi terenów przeznaczonych pod zabudowę.

RYSUNEK 9. PRZEZNACZENIE TERENÓW W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ GRANICE OPRACOWYWANYCH AKTUALNIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Aktualnie (luty 2024 r.) rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ale jeszcze nie zabudowanych, wynoszą:

- ok. 823,0740 ha dla zabudowy mieszkaniowej,
- ok. 146,2990 ha dla zabudowy usługowej.

Na podstawie analizy przykładowych terenów zagospodarowanych w gminie oszacowano, że średnia wielkość działki wynosi:

- 1110 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
- 5400 m² dla zabudowy usługowej.

Dzieląc rezerwy terenów przez średnią powierzchnię działki, otrzymano liczbę działek, które mogą powstać:

- 7415,08 dla zabudowy mieszkaniowej,
- 270,92 dla zabudowy usługowej.

Zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Stare Babice to 143,9 m² (dane na 2022 r.). W związku z faktem, że każdego roku średnia wielkość mieszkania jest coraz większa, można założyć, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wyniesie 150 m².

Na podstawie analizy przykładowych terenów zagospodarowanych w gminie oszacowano, że średnia powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej na jednej działce wynosi 1300 m².

Mnożąc przewidywaną liczbę działek przez średnią powierzchnię użytkową na jednej działce, obliczono ile wynoszą rezerwy powierzchni użytkowej:

- **1 100 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej,**
- **350 000 m² dla zabudowy usługowej.**

Na podstawie tak obliczonych wielkości, danych GUS, oraz danych na temat wydanych pozwoleń na budowę, określono dotychczasowe trendy, jeśli chodzi o nowopowstającą zabudowę, wyrażoną w powierzchni użytkowej budynków. Następnie na podstawie tych trendów określono, na jak długo wystarczą podane wyżej rezerwy powierzchni użytkowej dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów usług i produkcji.

Najczęściej budowanym typem budynków są budynki mieszkaniowe jednorodzinne. W dziesięcioletnim okresie od początku 2014 r. do końca 2023 r., w gminie średnia liczba rocznie wydawanych pozwoleń na budowę dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i jednorodzinnych dwulokalowych wynosi 250.

Przyjmując, że średnia liczba wydawanych pozwoleń na budowę będzie nadal utrzymywała się na podobnym poziomie, można prognozować, że w latach 2024 – 2034 w gminie będzie rocznie budowanych 250 nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, czyli przez kolejne 10 lat powstanie 2 500 budynków.

Biorąc przyjętą średnią powierzchnię użytkową mieszkania 150 m² można policzyć, że przez kolejne 10 lat mogą powstać budynki mieszkaniowe jednorodzinne o łącznej powierzchni użytkowej:

$$150 \text{ m}^2 \times 2500 = 375 \text{ 000 m}^2$$

Na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS obliczono, że w okresie 10 lat od początku 2013 r. do końca 2022 r., średnio rocznie przybywało 5 833 m² powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą (wzięto pod uwagę obiekty handlu, usług, produkcji, biur oraz hotele). Przez kolejne 10 lat mogą zatem powstać budynki o łącznej powierzchni użytkowej ok **58 000 m²**.

Przyjmując, że w kolejnych latach określone wyżej trendy będą się utrzymywały, można określić ile powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i przeznaczonych na działalność gospodarczą przybędzie względem stanu aktualnego w kolejnych dekadach. W poniższej tabeli przedstawiono spodziewaną wielkość powierzchni użytkowych nowych budynków, obliczoną poprzez dodawanie tej samej wielkości co 10 lat, do 2074 r.:

Tabela 8. Prognozowany wzrost powierzchni użytkowej nowej zabudowy w kolejnych dekadach

lata	wzrost powierzchni użytkowej względem 2024 r. [m ²]	
	budynki mieszkaniowe	budynki przeznaczone na działalność gospodarczą
do 2034 r.	375 000	58 000
do 2044 r.	750 000	116 000
do 2054 r.	1 125 000	174 000
do 2064 r.	1 500 000	232 000
do 2074 r.	1 875 000	290 000

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice oraz Banku Danych Lokalnych GUS

Jak już wspomniano, rezerwy powierzchni użytkowej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynoszą ok. 1 100 000 m², a rezerwy powierzchni użytkowej terenów, których przeznaczenie pozwala na zabudowę pod działalność gospodarczą 350 000 m². Z tak przeprowadzonej prognozy wynika, że **rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające na około 30 lat, a wzrost powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczonej pod działalność gospodarczą po 50 latach nadal pozostawi znaczne rezerwy**. Poniżej, uwzględniając nadal te same roczne przyrosty, obliczono po ilu latach rezerwy zostałyby wyczerpane.

Tabela 9. Prognozowany czas, po którym wyczerpane zostaną aktualne rezerwy terenów pod zabudowę

funkcja zabudowy	rezerwa powierzchni użytkowej [m ²]	powierzchnia użytkowa powstającej co roku nowej zabudowy [m ²]	po ilu latach zostanie wyczerpana rezerwa
mieszkaniowa jednorodzinna	1 100 000	37 500	29
działalność gospodarcza	350 000	5 800	60

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice oraz Banku Danych Lokalnych GUS

Podsumowując, na podstawie analizy ruchu budowlanego w ostatnim dziesięcioleciu, można prognozować, że zasoby terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub na funkcje związane z prowadzeniem działalności gospodarczej wystarczą na wiele lat. Przy analizie przewidywanych zmian zagospodarowania przestrzennego wynikających z wprowadzenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na ogół nie przyjmuje się dłuższych perspektyw niż 30 lat. Praktyka pokazuje, że opracowania planistyczne tracą na aktualności znacznie szybciej. Dlatego należy brać pod uwagę, że wyniki powyższej analizy dają jedynie mocno zgeneralizowany obraz. Można przecież prowadzić podobne analizy w oparciu o inne dane lub badać dotychczasowe trendy w innych przedziałach czasowych, osiągając inne wyniki. Niewątpliwie jednak można stwierdzić, że w najbliższych 20 latach ryzyko braku wolnych terenów pod nową zabudowę jednorodziną lub niezbędną do prowadzenia działalności gospodarczej nie istnieje. W związku z tym **gmina w długoletniej perspektywie nie jest zmuszona do poszukiwania nowych rezerw terenów budowlanych, kosztem gruntów rolnych lub leśnych.**

Brak pilnej potrzeby przeznaczania kolejnych terenów pod zabudowę jest dla gminy bardzo istotną informacją, ze względu na duże obciążenie budżetu gminy związane z realizacją ustaleń planów. Gmina pokrywa koszty budowy dróg, uzbrojenia ich w wodociągi i kanalizację, a także koszt samego sporządzenia planu. Zyski generowane przez ustalenia planów (podatki od nieruchomości, opłata adiacencka z tytułu podziałów nieruchomości, opłaty planistyczne, podatki PIT nowo zameldowanych mieszkańców) nie zawsze równoważą ponoszone koszty, a jeżeli tak, to dopiero po wielu latach od uchwalenia planu. W tabeli poniżej przedstawiono przewidziane w analizach dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia kilku wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wydatki i roczne dochody gminy.

Tabela 10. Prognozowane wydatki i dochody gminy związane z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

MPZP	Nr Uchwały ws. przystąpie- nia	przewidywa- ne wydatki [zł]	przewidywa- ne dochody roczne z obszaru planu [zł]	po ilu latach od uchwalenia planu zostaną osiągnięte przewidywa- ne dochody roczne	po ilu latach od uchwalenia planu inwestycja może się zwrócić
Borzęcin Duży i Wierzbina	XL/408/14	5 216 000	1 927 223	25	>15
Janów	XVII/159/16	6 672 000	336 000	25	25-30
Sienkiewicza- Zielona	XVII/163/16	21 780 000	880 000	25	25-30
Warszawska- Mizikowskiego	XVII/161/16 (plan uchwalony uchwałą nr XXXVII/383/ 17)	1 128 000	97 000	25	b.d.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

W powyższej tabeli podano jedynie cztery przykłady, jednak dla większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego prawdziwe będzie stwierdzenie, że generują one dla gminy duże koszty, które mogą zwrócić się dopiero po wielu latach. Wyjątkiem mogłyby być plany, w związku z którymi gmina nie musi ponosić wydatków na budowę dróg i infrastruktury technicznej, ponieważ nie są planowane nowe drogi publiczne. Niskie koszty generują także plany uchwalane tylko w celu wyznaczenia terenów pod zalesienia.

Dążenie do wykorzystania w pierwszej kolejności aktualnie istniejących rezerw terenu jest też wskazane ze względu na ład przestrzenny. Przeznaczanie kolejnych terenów rolnych i leśnych pod zabudowę będzie owocowało rozpraszaniem zabudowy, co jest zjawiskiem wysoce niekorzystnym, również ze względów ekonomicznych – wymaga realizacji dróg i uzbrojenia terenu do powstających enklaw zabudowy, bez gwarancji, że kiedykolwiek zostanie coś zbudowane między istniejącą zwartą zabudową a taką enklawą. Temat kosztów budowy dróg szerzej opisano w kolejnym podrozdziale.

Analiza kosztów wykupu i urządzenia dróg wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W grudniu 2020 r. opracowano „Analizę prognozowanych kosztów do poniesienia przez gminę w związku z wykupem i urządzeniem dróg publicznych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”. W niniejszym podrozdziale umieszczono treść tego opracowania, w celu wykazania, jakie koszty wywołują plany miejscowe, które wyznaczają nowe tereny zabudowy na otwartych terenach rolnych czy leśnych. Opracowanie to, na potrzeby niniejszej analizy zostało zaktualizowane w oparciu o dane z końca 2023 r., uwzględniając drogi wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych między 2022 r. a końcem 2023 r. oraz aktualne ceny budowy dróg.

Wykup gruntów przeznaczonych pod drogi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie danych otrzymanych z Referatu Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, przyjęto średnie ceny wykupu gruntów na cele publiczne w zależności od miejscowości:

- Blizne Łaszczyńskiego, Blizne Jasińskiego, Lubiczów, Latchorzew – 70 zł/m²
- Stare Babice, Babice Nowe, Lipków, Klaudyn, Janów, Kwirynów – 58,8 zł/m²
- Zielonki-Wieś, Zielonki-Parcela, Koczargi Stare, Koczargi Nowe, Wojcieszyn – 42 zł/m²
- Borzęcin Duży, Borzęcin Mały, Wierzbina, Topolin, Zalesie, Stanisławów, Mariew, Buda - 42 zł/m²

Na podstawie terenów wyznaczonych w planach miejscowych jako drogi publiczne, które nie zostały wykupione przez gminę oraz nie zostały urządzone/utwardzone, **wyliczono koszt wykupu gruntów wynoszący około 27 mln zł oraz urządzenia dróg wynoszący około 290 mln zł.**

Tabela 12. Koszt wykupu gruntów przewidzianych w mpzp pod drogi

obręb	powierzchnia [m²]	cena za m²	koszt wykupu
Babice Nowe	5527	58,80 zł	324 988 zł
Stare Babice	142829	58,80 zł	8 398 345 zł
Blizne Jasińskiego	9601	70,00 zł	672 070 zł
Blizne Łaszczyńskiego	16968	70,00 zł	1 187 760 zł
Borzęcin Duży	96890	42,00 zł	4 069 380 zł
Borzęcin Mały	6596	42,00 zł	277 032 zł
Janów	19477	58,80 zł	1 145 248 zł
Koczargi Nowe	13899	42,00 zł	583 758 zł
Koczargi Stare	21517	42,00 zł	903 714 zł
Klaudyn	34813	58,80 zł	2 047 004 zł
Kwirynów	1584	58,80 zł	93 139 zł

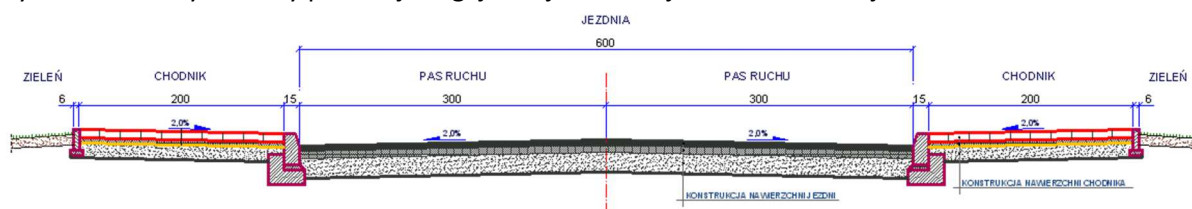
Lubiczów	11765	42,00 zł	494 130 zł
Lipków	11289	58,80 zł	663 793 zł
Latchorzew	46643	70,00 zł	3 265 010 zł
Mariew	6821	42,00 zł	286 482 zł
Stanisławów	1033	42,00 zł	43 386 zł
Topolin	8534	42,00 zł	358 428 zł
Wojcieszyn	9893	42,00 zł	415 506 zł
Wierzbin	11062	42,00 zł	464 604 zł
Zalesie	45	42,00 zł	1 890 zł
Zielonki-Parcela	10648	42,00 zł	447 216 zł
Zielonki-Wieś	20591	42,00 zł	864 822 zł
SUMA	805 025	-	27 007 705 zł

Źródło: zaktualizowana w styczniu 2024 r. tabela z „Analizy prognozowanych kosztów do poniesienia przez gminę w związku z wykupem i urządzeniem dróg publicznych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego” [Mika M., Stare Babice 2020 r.]

Koszty urządzenia dróg wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie danych otrzymanych z Referatu Inwestycji i Rozwoju Gminy koszt budowy drogi o szerokości 10 m z chodnikami po obu stronach może wynieść ok. 1 000 zł/m².

Rysunek 10. Przykładowy przekrój drogi jednojezdniowej dwukierunkowej z chodnikami



Źródło: <http://visto-project.pl/przekroje-normalne-drog.php>

Większość dróg wymagających urządzenia stanowią drogi dojazdowe, których średnia szerokość wynosi 10 m. W zależności od terenu część dróg będzie wymagała wykonania jedynie jezdni asfaltowej, a część również chodników/ścieżek rowerowych.

W poniższej analizie założono, że 40% dróg będzie wymagało urządzenia wraz z jednostronnym chodnikiem, pozostałe 60% będą stanowiły drogi z urządzoną jezdnią oraz utwardzonym poboczem.

Dane przyjęte do obliczeń:

- pas jezdni: 5,5 – 6 m
- chodnik: 2 m
- koszt jezdni asfaltowej: 700 zł/m²
- koszt chodnika z kostki: 300 zł/m²

Tabela 13. Koszt urządzenia dróg na gruntach przewidzianych do wykupu przez gminę

Sposób urządzenia	Powierzchnia dróg	Współczynnik korygujący	Koszt urządzenia	Łączny koszt urządzenia
Jezdnia + chodnik (40%)	203 210	0,8	1 000,00 zł	162 568 000,00 zł
Jezdnia (60%)	304 815	0,6	700,00 zł	128 022 300,00 zł
			SUMA	290 590 300,00 zł

Źródło: zaktualizowana w styczniu 2024 r. tabela z „Analizy prognozowanych kosztów do poniesienia przez gminę w związku z wykupem i urządzeniem dróg publicznych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego” [Mika M., Stare Babice 2020 r.]

Urządzenie dróg na terenach będących własnością gminy

Część dróg przewidzianych w planach miejscowych została już przejęta przez gminę (w dużym stopniu są to tereny po przeprowadzonych procedurach scalenia i podziału gruntów).

Na terenie całej gminy łączna powierzchnia takich gruntów wynosi **962 370 m²**.

Przy założeniu jw. (40% dróg będą stanowiły drogi z chodnikiem, pozostałe 60% będą stanowiły drogi z urządzoną jezdnią oraz utwardzonym poboczem), koszt urządzenia wyniesie około **550 mln zł**.

Tabela 14. Koszt urządzenia dróg na gruntach będących własnością gminy

Sposób urządzenia	Powierzchnia dróg	Współczynnik korygujący	Koszt urządzenia	Łączny koszt urządzenia
Jezdnia + chodnik (40%)	384 948	0,8	1000,00 zł	307 958 400 zł
Jezdnia (60%)	577 422	0,6	700,00 zł	242 517 240 zł
			SUMA	550 475 640 zł

Źródło: zaktualizowana w grudniu 2023 r. tabela z „Analizy prognozowanych kosztów do poniesienia przez gminę w związku z wykupem i urządzeniem dróg publicznych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego” [Mika M., Stare Babice 2020 r.]

Dodatkowo na terenie Borzęcina Małego zakończono 3 etap scalenia i podziału nieruchomości, w wyniku którego na rzecz gminy przejdzie 28 166 m² gruntów przewidzianych pod drogi, których koszt urządzenia wyniesie **około 11 mln zł** (przy założeniu, że będą to drogi bez chodników – 700 zł/m² oraz użyciu współczynnika korygującego 0,6).

Łączne koszty wykupu i urządzenia

I. Wykup gruntów przeznaczonych w mpzp pod drogi	27 007 705 zł
II. Urządzenie dróg na terenach przewidzianych do wykupu	290 530 300 zł
III. Urządzenie dróg na terenach będących własnością gminy	550 475 640 zł
SUMA	868 013 645 zł

Na podstawie przeprowadzonych analiz wyliczono, że koszt wykupu gruntów wyniesie około **27 mln zł**, natomiast koszt urządzenia dróg ponad **841 mln zł**. Całość inwestycji wyniesie około **868 mln zł**.

Warto zaznaczyć, że powyższe obliczenia dotyczą jedynie dróg klasy lokalnej i dojazdowej, pod uwagę nie zostały wzięte ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze oraz drogi wewnętrzne będące własnością gminy.

W trakcie opracowania jest kilka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym wyznaczających nowe tereny dróg, które będą wymagały urządzenia.

Należy także wziąć pod uwagę, że ceny gruntów oraz usług i materiałów budowlanych szybko rosną w ostatnich latach. Powyższe analizy, bazujące na danych z końca 2023 r., obrazują kwoty wykupu i urządzenia terenów pod drogi, które szybko mogą okazać się zaniżone.

Dokumenty obowiązujące w gminie Stare Babice i ocena ich aktualności w kontekście wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plan ogólny gminy Stare Babice

Zgodnie z art. 13a. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy (...). **Na dzień dzisiejszy nie obowiązuje plan ogólny gminy Stare Babice.** W ustawie nie określono jednak, w jakim terminie należy go wykonać. Należy mieć jednak na uwadze, że podstawą do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, po wygaśnięciu studium, będzie plan ogólny, czyli od 1 stycznia 2026 r. możliwość przystępowania do nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie uwarunkowana istnieniem obowiązującego dla danej gminy planu ogólnego. Zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688): „*Dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane*”.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice przyjęte Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienione Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Wobec obowiązujących współcześnie przepisów, analiza aktualności studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin nie jest już wymagana. Oczywiście jest jednak, że w związku ze zmianami stanu zagospodarowania oraz prawa dotyczącego różnych dziedzin, do których odwołuje się studium, staje się ono coraz mniej aktualne.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Wymagany zakres ustaleń planów miejscowych oraz inne istotne zapisy uległy zmianie. Zgodnie z art. 67. wspomnianej nowelizacji z dnia 7 lipca 2023 r.: *„Dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane”*. Należy jednak zauważyć, że wszystkie plany miejscowe obowiązujące w Gminie Stare Babice mają zapisy częściowo niezgodne z nowym sposobem formułowania ustaleń. Bardzo istotne są choćby nowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, które określa art. 15 ust. 2 pkt 6. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niektóre obowiązujące na terenie Gminy Stare Babice plany były w istotny sposób nieaktualne już przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r. Oto przykłady niespełnienia wymogów jeszcze sprzed nowelizacji:

- brak nadania poszczególnym terenom unikalnych numerów wyróżniających je spośród innych terenów,
- brak ustalenia wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- brak ustalenia kąta położenia działki względem pasa drogowego.

Ponadto w niektórych planach zawarto ustalenia dotyczące stosowania paliw do ogrzewania budynków, co nie powinno mieć miejsca odkąd przyjęta została Uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916) do uchwał rady gminy przyjmujących nowy plan powinien być dołączony dodatkowy załącznik z opisem tego planu. Zakres danych obejmuje: utworzenie granicy opracowania w postaci wektorowej wraz z rysunkiem w postaci rastra z odniesieniem przestrzennym (georeferencją) oraz linkami do treści dokumentów powiązanych z aktem planowania przestrzennego. W kontekście analizy aktualności interesujące jest to, że wymagane jest także przygotowanie takich danych do

obowiązujących już planów i studium, przy czym **nie wymaga to aktualizacji samych aktów, a jest jedynie uzupełnieniem publikowanych danych na temat aktów planowania przestrzennego.**

Przy opracowywaniu nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy także brać pod uwagę, zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Łosiowe Błota” (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 7 stycznia 2020 r. poz. 105), w szczególności paragraf 6: „Wprowadza się następujące ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych:

- 1) na terenie rezerwatu należy utrzymać dotychczasowy sposób przeznaczenia i użytkowania gruntów;
- 2) należy utrzymać całość obszaru rezerwatu, jako wyłączony z możliwości lokalizacji wszelkiej nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem rezerwatu;
- 3) w obrębie otuliny rezerwatu należy zachować przeznaczenie i użytkowanie gruntów jako tereny leśne, natomiast działkę ewidencyjną nr 180 z obrębu Janów jako teren zalesień, z możliwością pełnienia przez otulinę funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych (bez obiektów kubaturowych) z terenowymi urządzeniami turystycznymi jako miejsca odpoczynku z wiatami i sanitariatami, ławki, pomosty, wieże obserwacyjne, informacje planszowe, oznakowanie i drogowskazy;
- 4) w obrębie rezerwatu i otuliny należy wykluczyć realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) należy utrzymać całość obszaru rezerwatu i otuliny, jako wyłączony z możliwości prowadzenia działań mogących przyczynić się do zmiany stosunków wodnych w sposób mogący negatywnie wpływać na rezerwat.

Odnosnie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy weryfikować zgodność ustaleń części rysunkowej z ewidencją gruntów i budynków. Szczególną uwagę należy zwrócić na obszary, gdzie w obowiązujących planach wyznaczone są linie rozgraniczające niezgodnie z ewidencją, która była poprawiana już po uchwaleniu planu, lub uległa zmianie w trakcie jego sporządzania. Taki problem występuje np. w przypadku obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn (uchwała Nr XXVIII/283/17 z 30 marca 2017 r.).

Między innymi w celu korekt w zakresie zgodności z ewidencją gruntów Rada Gminy podjęła uchwałę Nr LXV/717/2023 z dnia 30 listopada 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Warszawską i Kosmowską we wsiach Borzęcin Duży i Borzęcin Mały.

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego

oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób przygotowania projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, określając skalę, klasy przeznaczenia terenu, stosowane oznaczenia, nazewnictwo, standardy, sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych oraz sposób dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu miejscowego, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy oraz możliwość dokonania oceny prawidłowości prac planistycznych. Najnowsze jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 23 grudnia 2021 r. (Dz. U. 2021 r. poz. 2404). Plany obowiązujące w Gminie Stare Babice były sporządzane jeszcze wg przepisów wcześniejszego rozporządzenia, z czego wynika ich częściowa nieaktualność. Nowe rozporządzenie między innymi standaryzuje sposoby nazywania i oznaczania wydzielanych w planach miejscowych terenów o różnym sposobie zagospodarowania. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne mają być stosowane wg ściśle określonych zasad, tak by zapewnić jednolitość oznaczeń we wszystkich planach w Polsce. Wcześniej pod tym względem była duża dowolność i poszczególne plany nie tylko nie odpowiadają nowym standardom, ale też znacznie różnią się między sobą, jeśli chodzi o nazwy terenów, zastosowane na rysunkach symbole czy kolorystykę. Ujednolicenie planów w tym aspekcie znacznie ułatwiłoby ich odczytywanie i rozumienie.

Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości w planach miejscowych

W niniejszym rozdziale wzięto pod uwagę wnioski o dokonanie zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (złożone poza procedurami sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), które wpłynęły do urzędu gminy Stare Babice od początku 2016 r. do końca września 2023 r.

Aktualnie w opracowaniu są nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wnioski dotyczące działek położonych w granicach sporządzanych planów w niniejszej analizie pominięto. Będą one rozpatrywane w ramach toczących się procedur sporządzania tych planów i nie mogą stanowić podstawy do oceny aktualności już obowiązujących planów. Pominięto także wnioski złożone przed wejściem w życie nowych, aktualnie obowiązujących już planów.

Na rysunku 11 na kolejnej stronie, przedstawione są działki, których dotyczą złożone wnioski. Różne kolory odpowiadają postulowanemu przez wnioskodawców przeznaczeniu działek. Dzięki oznaczonym granicom obrębów można zaobserwować, w których miejscowościach jest najwięcej obszarów, dla których wnioskuje się o zmianę zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jak widać na załączonym rysunku, zdecydowanie najwięcej działek wnioskodawcy chcą przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową, a dokładniej zabudowę jednorodzinną. Działki, dla których postulowano pozostałe funkcje stanowią niewielki udział. Do kategorii opisanej

w legendzie rysunku jako „inne postulaty” zaliczono wnioski niewskazujące konkretnych funkcji. Dotyczyły one głównie:

- zmian szerokości projektowanych dróg, zmian ich przebiegu,
- zmiany klasy lub kategorii drogi,
- wydzielenia nowych dróg,
- minimalnych wielkości działek możliwych do wydzielenia,
- zmiany ustalonych w planach parametrów zabudowy.

Na rysunku wyraźnie widoczne są miejsca, gdzie działki objęte wnioskami stanowią powierzchniowo wyjątkowo duży udział w obszarze całej miejscowości. Taka sytuacja ma miejsce w obrębach: Zalesie i Koczargi Stare. W Stanisławowie nie oznaczono żadnych działek, ponieważ wszystkie te, na które złożono wnioski położone są w zakresie przestrzennym aktualnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje całą miejscowość oprócz części, która znajduje się w Kampinoskim Parku Narodowym. Podobna sytuacja ma miejsce także w miejscowości Blizne Łaszczyńskiego. Wniosków brakuje też we wsi Buda, na której możliwości zabudowy ograniczono w związku z potrzebą realizacji celów Kampinoskiego Parku Narodowego.

RYSUNEK 11. DZIAŁKI OBJĘTE WNIOSKAMI O ZMIANĘ USTALEŃ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



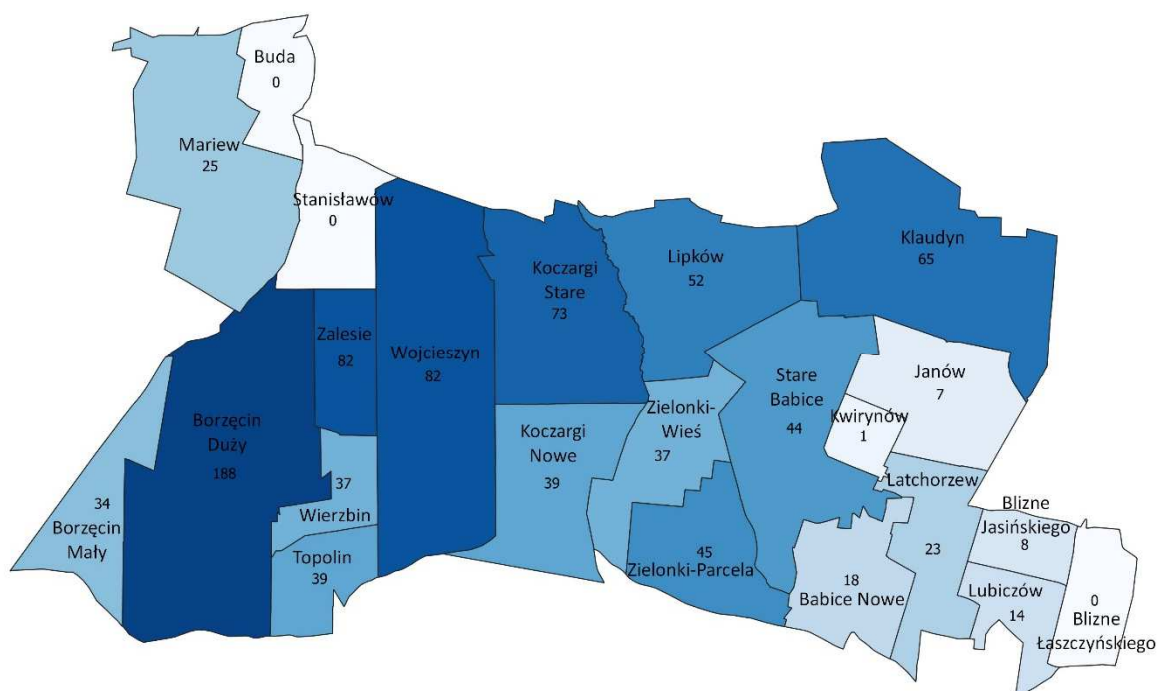
W celu zobrazowania, w których miejscowościach jest największe zainteresowanie zmianami planowanego zagospodarowania, sporządzono tabelę wskazującą dla ilu działek złożono wnioski w podziale na miejscowości. Wielkości w tabeli uszeregowano malejąco.

Tabela 20. Liczba działek w poszczególnych miejscowościach, dla których złożono wnioski

nazwa miejscowości	liczba działek, których dotyczą złożone wnioski
Borzęcin Duży	188
Zalesie	82
Wojcieszyn	82
Koczargi Stare	73
Klaudyn	65
Lipków	52
Zieloni-Parcela	45
Stare Babice	44
Topolin	39
Koczargi Nowe	39
Wierzbin	37
Zielonki-Wieś	37
Borzęcin Mały	34
Mariew	25
Latchorzew	23
Babice Nowe	18
Lubiczów	14
Blizne Jasińskiego	8
Janów	7
Kwirynów	1
Blizne Łaszczyńskiego	0
Stanisławów	0
Buda	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

Rysunek 12. Kartogram obrazujący liczbę działek w poszczególnych miejscowościach, dla których złożono wnioski



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

Bardzo dużą przewagę nad innymi miejscowościami, pod względem liczby działek objętych wnioskami, ma Borzęcin Duży. Można zauważyć, że między miejscowościami podanymi w dalszych wierszach tabeli są niewielkie, dość regularne różnice, natomiast między dwoma pierwszymi miejscami: Borzęcinem Dużym i Zalesiem przeskok między liczbami działek jest bardzo wyraźny. Należy przy tym pamiętać, że miejscowości różnią się od siebie dość znacząco powierzchnią. Przykładowo, w Zalesiu złożono wnioski na ponad dwukrotnie mniejszą liczbę działek niż w Borzęcinie Dużym, ale też Zalesie jest kilkakrotnie mniejszą miejscowością niż Borzęcin Duży. Jak już wspomniano przy opisie do rysunku nr 11, wskazującego rozmieszczenie działek objętych wnioskami, udział powierzchni działek objętych wnioskami w całej powierzchni obrębu jest znacznie większy w Zalesiu.

Co ciekawe, miejscowość Zalesie znalazła się na drugim miejscu pod względem liczby działek objętych wnioskami, mimo że jest jedną z najmniejszych miejscowości w gminie. Najnowszy miejscowy plan na terenie tego obrębu został uchwalony dość dawno – w 2011 r. Większość obszaru przeznacza on na cele rolnicze, a w miejscach gdzie zezwala on na zabudowę mieszkaniową, grunty są w większości już wykorzystane (w 91%, jak wykazano w tabeli 5). To wyjaśnia duże zainteresowanie zmianami przeznaczenia w tej miejscowości.

Poniżej wyszczególniono ile wniosków złożono w poszczególnych miejscowościach i jakie było dominujące wnioskowane przeznaczenie (MN-zabudowa mieszkaniowa

jednorodzinna, MNU-zabudowa mieszkaniowo-usługowa). Wielkości w tabeli uszeregowano malejąco.

Tabela 21. Liczba złożonych wniosków w podziale na miejscowości, z określeniem najczęściej wnioskowanego przeznaczenia

nazwa miejscowości	liczba złożonych wniosków	dominujące wnioskowane przeznaczenie
Borzęcin Duży	98	MN
Wojcieszyn	58	MN
Koczargi Stare	51	MN
Klaudyn	36	MN
Koczargi Nowe	35	MN
Topolin	30	MN
Zielonki-Parcela	28	MN
Stare Babice	27	MN
Zalesie	27	MN
Wierzbín	25	MN
Borzęcin Mały	23	MN
Zielonki-Wieś	20	MN
Lipków	19	MN
Mariew	18	MN
Latchorzew	14	MN
Babice Nowe	8	MN
Lubiczów	7	MN
Blizne Jasińskiego	6	MNU
Janów	5	MN
Kwirynów	1	MN
Blizne Łaszczyńskiego	0	-
Stanisławów	0	-
Buda	0	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

Niemal wszystkie wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Należy mieć świadomość, że zdarzało się, że dla jednej działki złożono po kilka wniosków, wyrażających dokładnie tę samą wolę. Czasem kilka takich samych wniosków składała jedna osoba, ale w jakimś odstępie czasu, np. kilku miesięcy lub nawet lat. W wyżej opisanych przypadkach, liczono te wnioski jako jeden wniosek. W przypadkach, gdy treść wniosków dotyczących tej samej nieruchomości zawierała rozbieżne postulaty, brano pod uwagę tylko najnowszy wniosek, jako najaktualniejszy wyraz woli wnioskodawców.

Postępy w opracowywaniu planów miejscowych

W poniższej tabeli zestawiono wszystkie obecnie opracowywane w gminie Stare Babice miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wraz z podaniem aktualnego etapu procedury. Poszczególne wiersze tabeli mają tło w 3 różnych kolorach odpowiadających stopniowi zaawansowania procedury (w kolejności od najmniej do najbardziej zaawansowanego):

- na zielono (przystąpienie do planu, rozpatrywanie wniosków),
- na żółto: (opinie, uzgodnienia),
- na pomarańczowo (wyłożenie do publicznego wglądu, rozpatrywanie uwag).

Tabela 22. Wykaz aktualnie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp), z określeniem aktualnego etapu procedury

L.p.	tytuł planu	nr uchwały rady gminy o przystąpieniu	aktualny etap procedury	Opis zmian względem dotychczas obowiązującego planu
1	MPZP Terenów Usługowych w Gminie Stare Babice (+ uchwała zmieniająca - zmniejszono zakres przestrzenny planu i podzielono go na 2 obszary we wsi Blizne Łaszczyńskiego do sporządzenia w etapach 1 i 2)	XXXV/358/17 zmieniona uchwałą LX/659/2023	plan po wyłożeniu po raz trzeci do publicznego wglądu	wprowadzenie terenu przeznaczonego na usługi celu publicznego, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oraz regulacja układu drogowego
2	MPZP Części Wsi Mariew i Części Wsi Stanisławów - Obszar na Południe od Ul. Kwiatowej, Etap I.	XXII/232/2020	plan po wyłożeniu po raz trzeci do publicznego wglądu	przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę
3	MPZP Południowej Części Wsi Stanisławów	XXII/233/2020	przystąpienie do sporządzenia oraz próba pozbawienia lasów statusu lasów ochronnych	przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych pod zabudowę

4	MPZP Północnej Części Wsi Klaudyn w Obszarze Położonym Między Ul. Ciećwierza a "Nowa Droga" - Etap I	XXII/234/2020	plan po wyłożeniu po raz trzeci do publicznego wglądu	przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę
5	MPZP Części Wsi Stare Babice w Rejonie Parku Gminnego	LVII/615/2023	plan przygotowany do przedłożenia radzie gminy do uchwalenia	zastąpienie terenów zabudowy mieszkaniowej szeregowej terenami zieleni urządzonej (parku gminnego)
6	MPZP Części Wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – Obszar na Północ od ul. Trakt Królewski	LIX/635/2023	opinie i uzgodnienia	przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę
7	MPZP Dla Obszaru Pomiędzy Ul. Warszawską i Kosmowską we Wsiach Borzęcin Duży i Borzęcin Mały	LXV/717/2023	przystąpienie do sporządzenia	Dostosowanie granic przeznaczeń do obecnej ewidencji gruntów, stworzenie jednolitego planu dla obszaru, na którym obowiązuje kilka różnych planów
8	MPZP Części Wsi Borzęcin Duży w Rejonie Ul. Relaksowej	LXV/718/2023	przystąpienie do sporządzenia	połączenie enklaw zabudowy wśród terenów rolnych w jeden większy obszar przeznaczony pod zabudowę
9	MPZP Części Wsi Koczargi Stare - Obszar na Północ od Ul. Klonowej	LXV/719/2023	przystąpienie do sporządzenia	przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę
10	MPZP w Różnych Częściach Gminy Stare Babice – Etap II	LXVI/734/2023	przystąpienie do sporządzenia	Korekta: – układów komunikacyjnych – nieprzekraczalnych linii zabudowy, – rozbieżności między granicami ewidencyjnymi a liniami rozgraniczającymi, Ponadto:

				– poprawa warunków zabudowy na pograniczach terenów mieszkaniowych i rolnych, – zmiana z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej, – zmiana z terenów rolnych na zabudowę zagrodową lub mieszkaniową jednorodzinną, – zmiana przeznaczenia z terenów usług celu publicznego na tereny usług, – rozwiązanie innych problemów stanowiących przeszkody w zagospodarowaniu działek.
--	--	--	--	---

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Stare Babice

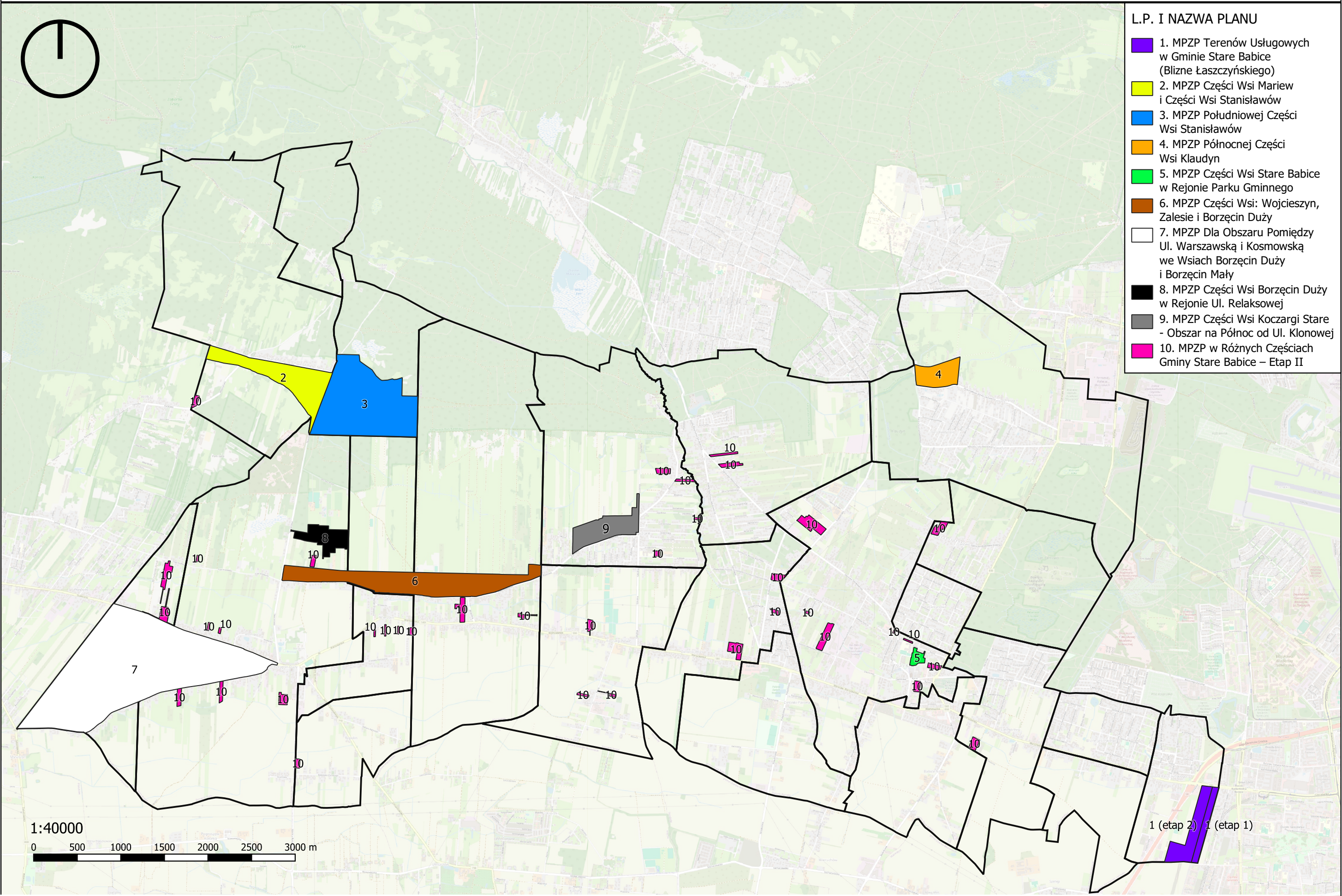
Granice projektowanych planów, wykazanych w tabeli 22, oznaczono na rysunku 13 i oznaczono je liczbami porządkowymi odpowiadającymi tabeli.

Rada Gminy, w latach 2019 i 2020 podjęła też uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice. Po zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 2023 r. przepisy nie przewidują sporządzania studiów, a obecne studia przestaną obowiązywać od 1 stycznia 2026 r. Procedurę wszczęto na podstawie uchwał: Nr X/95/2019 z 27 czerwca 2019 r., XIV/135/2019 z 28 listopada 2019 r., XVIII/195/2020 z 27 lutego 2020 r. i XIX/201/2020 z 9 kwietnia 2020 r. Odstąpiono od kontynuacji procedury sporządzania zmiany Studium.

Rada Gminy Stare Babice nie podjęła jeszcze uchwały w sprawie sporządzenia planu ogólnego.

Termin uchwalenia poszczególnych planów jest trudny lub wręcz niemożliwy do przewidzenia, w szczególności ze względu na udział społeczeństwa i instytucji. Ponadto samo uchwalenie planu nie oznacza jeszcze jego wejścia w życie, ponieważ możliwe jest stwierdzenie, przez nadzór wojewódzki, niezgodności uchwały z prawem. Trudno przewidzieć ocenę nadzoru, z uwagi na unikalne ustalenia dla każdego planu, częste zmiany w prawie i możliwość różnej interpretacji przepisów przez pracowników urzędu wojewódzkiego, urzędu gminy czy projektantów planu.

RYSUNEK 13. AKTUALNIE PROCEDOWANE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Ze względu na praktycznie całkowite pokrycie obszaru gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego odstąpiono od opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych. Potrzeby w zakresie zmian planów są weryfikowane i określane na bieżąco. Do nowych procedur przystępuje się w zależności od aktualnych potrzeb i taki sposób działania będzie kontynuowany.

Na podstawie oceny zagospodarowania przestrzennego i sytuacji planistycznej, zaleca się unikać zmian przeznaczenia gruntów aktualnie wskazanych w planach jako tereny rolne lub leśne, przynajmniej do czasu znacznie większego wykorzystania istniejących rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach, co prawdopodobnie potrwa kilkanaście lat lub więcej. Jak prognozuje się we wcześniejszym rozdziale „Analiza rezerw terenowych pod mieszkalnictwo i usługi”: „rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające na około 30 lat, a wzrost powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczonej pod działalność gospodarczą po 50 latach nadal pozostawi znaczne rezerwy”. W tym samym rozdziale stwierdzono też, że nadmierna ekspansja terenów zabudowy na grunty rolne i leśne jest niekorzystna z uwagi na ład przestrzenny, zrównoważony rozwój oraz bardzo wysokie koszty realizacji dróg i infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i kanalizacja), całkowicie nieproporcjonalne do niewielkich dochodów, jakie gmina może osiągnąć z tytułu przeznaczenia nowych gruntów pod zabudowę.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny się znaleźć zapisy odnośnie przestrzeni publicznych. Warto też rozważyć wyznaczenie w planie ogólnym miejsc przeznaczonych do realizacji przestrzeni publicznej wysokiej jakości – lokalnych centrów, które później będzie można unormować zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecność i jakość przestrzeni publicznych (np. place, skwery) mają istotny wpływ na atrakcyjność gminy, dlatego dobrym pomysłem byłoby zabezpieczenie miejsc pod ich realizację.

Jak najszybciej powinno też nastąpić dostosowanie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do aktualnej ewidencji gruntów i budynków, tam gdzie powstały rozbieżności, szczególnie dotyczy to obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn (uchwała XXVIII/283/17 z 30 marca 2017 r.).

W grudniu 2023 r., podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do nowego miejscowego planu wsiach Borzęcin Duży i Borzęcin Mały, między innymi w celu usunięcia rozbieżności linii rozgraniczających z ewidencją gruntów.

Podsumowanie

Celem analizy jest zdiagnozowanie stanu planistycznego i pomoc w wytyczeniu dalszych kroków w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy.

Obowiązujące już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dają duże rezerwy niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Według danych na 2024 r. **średni wskaźnik skonsumowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi ok 50%.** Bardzo istotne jest, że zasobność w wolne tereny znacznie różni się w poszczególnych miejscowościach. Przykładowo w Zalesiu, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zostały już zagospodarowane w 92%, czyli niemal całkowicie. Z kolei w miejscowości Borzęcin Mały wykorzystanie rezerw pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest na poziomie zaledwie 20%. Natomiast jeśli chodzi o zabudowę usługową, w 2 miejscowościach rezerwy terenów są wyczerpane w 100% (Stanisławów, Zielonki-Wieś), a w jednej w 98% (Blizne Jasińskiego). Z drugiej strony, w 7 miejscowościach rezerwy wykorzystane stanowią 50% lub mniej (Babice Nowe, Zielonki-Parcela, Blizne Łaszczyńskiego, Borzęcin Duży, Borzęcin Mały, Topolin, Wierzbina) w tym w miejscowościach Topolin i Wierzbina 0%. W miejscowościach Kwirynów, Lipków, Mariew i Zalesie plany miejscowe nie wskazują terenów pod usługi komercyjne, więc nie ma w nich rezerw.

Zdecydowana większość złożonych wniosków o zmiany w obowiązujących planach dotyczy przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jedynie nieliczne postulują przeznaczenie na tereny usługowe, w tym kilka na terenach już przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Jeśli chodzi o zabudowę usługową, można rozważyć spełnienie wniosków, które dotyczą miejscowości, gdzie rezerwy pod ten rodzaj przeznaczenia są aktualnie całkowicie lub prawie całkowicie wyczerpane. Są to jednak jednostkowe przypadki. Głównym obszarem zainteresowania są wnioski o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na podstawie liczby działek objętych wnioskami można stwierdzić, że największe potrzeby w tym zakresie występują w miejscowościach Borzęcin Duży, Zalesie, Wojcieszyn, Koczargi Stare oraz Klaudyn.

Na podstawie przeprowadzonej w niniejszym opracowaniu analizy ruchu budowlanego prognozuje się, że **zasoby terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wystarczą na ok. 30 lat, a pod zabudowę przeznaczoną na działalność gospodarczą na ok. 60 lat.** W związku z tym gmina w długoletniej perspektywie nie jest zmuszona do poszukiwania nowych rezerw terenów budowlanych, kosztem lasów lub gruntów rolnych. **Należy też podkreślić, że należy unikać powiększania rezerw, dopóki nie zostaną wykorzystane te istniejące.** Takie stanowisko jest uzasadnione ze względu na ład przestrzenny, zrównoważony rozwój oraz ogromne koszty realizacji dróg i infrastruktury technicznej na nowych terenach. **Koszt wykupu i budowy dróg, bez kanalizacji i wodociągów, koniecznych do pełnej realizacji ustaleń obowiązujących już planów, oszacowano wg danych na koniec**

2023 r. na 868 mln zł. Należy też wziąć pod uwagę szybko rosnące ceny materiałów budowlanych i usług wykonawców.

Jeśli chodzi o ocenę aktualności miejscowych planów pod względem zgodności z aktualnymi przepisami prawa, nie stwierdzono rażących uchybień, powodujących konieczność dokonania szybkiej aktualizacji. Naturalnie, co jakiś czas pojawiają się nowe uwarunkowania, zmieniają się przepisy. Można także dostrzec różne niedoskonałości w obowiązujących opracowaniach planistycznych, jednak na dzień dzisiejszy stan obowiązujących planów nie ogranicza w sposób szczególny dalszego rozwoju gminy czy możliwości funkcjonowania mieszkańców.

Przy ustalaniu granic nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy brać pod uwagę, że ważnymi czynnikami wpływającymi na zagospodarowanie gminy, wprowadzającymi ograniczenia dla nowego zagospodarowania i rozwoju urbanistycznego, ale podwyższające jednocześnie atrakcyjność gminy jako miejsca do zamieszkania i rekreacji, są ustanowione prawnie obszary chronione. Niestety w niektórych obrębach nie ma możliwości rozwiązania problemu kurczących się rezerw terenowych. Są to m. in. Kwirynów czy Blizne Jasińskiego. Jest tak, ponieważ te wsie są przeznaczone pod zabudowę w 100%. W obrębach takich jak Lubiczów, Stanisławów, Latchorzew, Zielonki-Parcela, Babice Nowe i Koczargi Nowe również może dojść do istotnych problemów, ponieważ obręby te posiadają znaczny areał gruntów wymagających dodatkowych zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i leśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W kwestii diagnozy stanu planistycznego i wytyczenia dalszych kroków w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy najistotniejsze są następujące postulaty:

- należy wstrzymać wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę na terenach rolnych i leśnych, do czasu znacznie większego zainwestowania obszarów, które już w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę, ale pozostają niezabudowane,
- konieczność wprowadzenia przemyślanej polityki przestrzennej w zakresie tworzenia wysokiej jakości przestrzeni publicznej, zaczynając od wyznaczenia lokalnych centrów na obszarze gminy np. na etapie tworzenia planu ogólnego, a kończąc na wprowadzeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących realizacji przestrzeni publicznych w tych centrach,
- potrzebne jest dostosowanie ustaleń niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, szczególnie w Klaudynie, do aktualnej ewidencji gruntów i budynków.