

**WÓJT
GMINY STARE BABICE
woj. mazowieckie**

Ldz. RPP.6721.28.2018
z dnia 26 lipca 2018r.

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

OPRACOWANIE

STARE BABICE
LIPIEC 2018 ROKU

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy usytuowany jest w północnej części wsi Wojcieszyn (na północ od ul. Trakt Królewski), o powierzchni około **85** ha.

Wskazany wyżej obszar graniczy od południa z ul. Trakt Królewski a od północy z otwartymi terenami rolnymi położonymi pomiędzy wsią i Kampinoskim Parkiem Narodowym. Teren wskazany do objęcia planem miejscowym sięga na odległość od około 520m do około 660 m na północ od Traktu Królewskiego.

2. Podstawa prawna

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

3. Określenie podstaw dotyczących zasadności przystąpienia do opracowania planu

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

- 1) Gminy Stare Babice - UCHWAŁA NR VIII/55/11 RADY GMINY STARE BABICE z dnia 30 czerwca 2011 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 156 z dnia 29 sierpnia 2011 r. poz. 4944,
- 2) Zmianą części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice - UCHWAŁA NR X/59/O3 RADY GMINY STARE BABICE z dnia 25 września 2003 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 281 z dnia 6 listopada 2003 r. poz. 7449.

Występują następujące przeznaczenia terenu na tym obszarze:

- MN2- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN2/U2- teren mieszkaniowo - usługowy,
- ZP/US-tereny zieleni parkowej i sportu,
- MR – tereny zabudowy zagrodowej,
- R- tereny rolnicze.

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

- Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice zostało uchwalone w dniu 1 czerwca 2006 r uchwałą Rady Gminy Nr XXXVIII/326/06. Zostało ono zmienione uchwałą NR VIII/57/15 Rady Gminy w dniu 28 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

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

- MN2, MN3 i MN4- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

Zatem zgodnie ze studium tereny rolnicze przewidziano do zmiany na tereny zabudowy jednorodzinnej oraz ewentualnych towarzyszących usług.

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

- **Uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:**

- obszar znajduje się bezpośrednio za wsią Wojcieszyn, która ma wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

- Tereny rolne do zmiany przeznaczenia stanowią 82% powierzchni obszaru planu i będą zwartym **uzupełnieniem** istniejącej zabudowy.

- **Są to grunty klas V i VI obecnie całkowicie nieprzydatne na cele produkcji rolnej. Duże zapotrzebowanie na działki przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną i zarzucenie produkcji rolnej są podstawowym powodem przystępowania do sporządzania planu miejscowego.** W tym aspekcie przeznaczenie terenów pod zabudowę będzie dobrym wykorzystaniem **walorów ekonomicznych przestrzeni.**

- sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne opasujące obszar są dostosowane do zapewnienia obsługi infrastrukturalnej planowanych terenów zabudowy jednorodzinnej po ich przedłużeniu w nowej sieci dróg osiedlowych.

- projektowany układ komunikacyjny na obszarze planu uwzględniał będzie przebieg tras rowerowych oraz ciągów przeznaczonych do ruchu pieszych. Różnorodne usługi publiczne zlokalizowane w Koczargach Starych, Starych Babicach, Borzecinie Dużym, Zielonkach Parcele i w całym ciągu ul. Warszawskiej częściowo dostępne są w zasięgu dojścia pieszego np. Szkoła Podstawowa, większość w zasięgu dojazdu rowerem lub samochodem osobowym. Możliwe są dojazdy także komunikacją autobusową publiczną, linią 719 i L6 w ul. Warszawskiej, oraz 729 w ul. Trakt Królewski

- Wyznaczenie terenów zabudowy, będzie miało pewien wpływ na wzrost transportochłonności tej części gminy. Jednak to kolejne **uzupełnienie istniejącej zabudowy**, przyczyni się do dalszego rozwoju komunikacji publicznej, poprawy jej rentowności a w efekcie do zmniejszenia transportochłonności samochodami osobowymi. Docelowo duże znaczenie będzie miała planowana droga wojewódzka – dubler drogi nr 580. Dzięki komunikacji publicznej, jaka jest w niej planowana (być może szynowej) i palczastym połączeniom terenów zabudowy z przystankami węzłowymi istotnie zmniejszy się transportochłonność obszaru samochodami osobowymi.

- O zmianę planu od lat solidarnie wnioskują właściciele działek – jednocześnie przeważnie mieszkańcy wsi. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy, planowano sporządzać nowe plany miejscowe w pierwszej kolejności dla terenów przewidzianych do zabudowy poprzednim Studium z 1997r. Dlatego podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego, przyczyni się do pogłębienia zaufania mieszkańców do władz samorządowych.
 - Objecie planem miejscowym północnej części Wojcieszyna umożliwi realizację ustaleń Studium, wprowadzenie zabudowy na nieuprawiane, słabej klasy grunty. Układ sieci istniejących ulic i dróg gminnych jest względnie korzystny. Otaczają one obszar od strony południowej, ponadto w ich pasach drogowych zostały umieszczone sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i elektroenergetyczne o przepustowościach dostosowanych do jego obsługi. W części północnej obszaru planowana jest nowa droga zbiorcza ważna dla obsługi komunikacyjnej obszaru oraz dla odprowadzania nadmiaru wód opadowych. Z tego względu jej szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić min. 18 m.
- 3) Zgodnie z danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów działki stanowią własność osób fizycznych.
 - 4) Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz.U.2015.520 ze zm.) 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 Wojcieszyn.

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

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

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

- MN2, MN3 i MN4- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

4.2-Projektowane rozwiązania w zakresie realizacji sieci drogowo – ulicznej pozostają w zgodzie z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Stare Babice” w szczególności z zapisami rozdziału 5 pn. „kierunki rozwoju komunikacji”.

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

5. Charakterystyka uwarunkowań terenowych

Obecnie są to tereny rolnicze o niskiej przydatności do celów produkcji rolnej. Przewagę stanowią gleby pochodzenia mineralnego klas RV i RVI. Są to grunty orne brunatne wylugowane, biellicowe, czarne zdegradowane, łąki słabe i średnie i inne. Teren prawie płaski z nieznacznym spadkiem w kierunku północno-zachodnim. Występuje dużo działek wąskich o szerokości 12 m lub mniej. Działki takie będą podlegały połączeniom i ponownym podziałom w celu tworzenia działek budowlanych o powierzchniach zgodnych z ustaleniami studium. Na obszarze objętym analizą większość terenu jest niezmeliorowana. Tereny zmeliorowane są w części wschodniej oraz zachodniej wokół terenu oznaczonego na załączniku graficznym ZP/US.

Cały obszar jest terenem o bardzo zmiennym poziomie wód gruntowych, okresowo podmokły, ustalenia planu miejscowego winny zawierać rozwiązania odnoszące się do odprowadzania nadmiaru wód opadowych z ich czasowym retencjonowaniem.

6) Wskaźniki i parametry obszaru objętego analizą

Dla omawianego terenu powierzchnia terenu rolnego do zmiany przeznaczenia ma powierzchnię 85 ha.

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki, pod zabudowę wolnostojącą:
 - o w strefie MN2----- 1000 m²,
 - o w strefie MN3----- 1500 m²
 - o w strefie MN4----- 3000 m²
- obszar planu.....96,10 ha
- powierzchnia terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę.....11,10 ha
- obszar terenów rolnych do zmiany przeznaczenia85,00ha
 - o w strefie MN2----- 18,01 ha netto
 - o w strefie MN3----- 22,55 ha netto
 - o w strefie MN4----- 27,30 ha netto
- obszar planowanych dróg zbiorczych gminnych - KDZ
(1500 mb x 18 m).....2,7 ha
- obszar planowanych dróg dojazdowych gminnych - KDD

(575 mb x 12 m).....	0,7 ha
- obszar planowanych ciągów pieszych gminnych - KDP (1150 mb x 11 m).....	1,3 ha
- powierzchnia pozostałych planowanych dróg <u>prywatnych</u> - KDW: (8000 mb x 10-12 m).....	9,35 ha
- nowych terenów zabudowy netto.....	71,78 ha
- długość planowanych dróg publicznych gminnych.....	2075 mb
- <i>orientacyjna liczba działek budowlanych obecnie</i>	78
- liczba nowych działek pod zabudowę jednorodzinna.....	około 385
- liczba ludności orientacyjna.....	1155 osób
- <i>liczba ludności max. na obecnych terenach budowlanych</i>	234 osób
- wskaźnik dochodu Gminy z podatku PIT za 2014r - $\frac{33\,377\,971\text{zł}}{16\,598\text{osób}} = 2\,011\text{zł/osobę}$	
-	

**KOSZTY PLANISTYCZNE I INWESTYCYJNE DLA WARIANTU PLANU BEZ
URZĘDOWYCH SCALEŃ I PODZIAŁÓW**

Nakłady Gminy (koszty)

- koszt sporządzenia planu miejscowego.....	45 000 zł
- koszt niezbędnych pomiarów uzupełniających mapę zasadniczą	10 000 zł
- wykup gruntu pod lokalne cele publiczne (U1/ZP/US-1,90 ha x 200 zł/m ² =3 800 000 zł	
- wykup gruntu pod drogi gminne i ciągi piesze: (47 000 m ² x30 zł/m ²) =	1 410 000 zł
- budowa dróg lokalnych i zbiorczych 2075 mb x 3000zł/mb =.....	6 225 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego w drodze lokalnej 63 pkt x 1000zł/pkt.....	63 000 zł
- wodociągi i kanalizacja – 2075 mb x 1100zł/mb.....	2 282 500 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....	000 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....	000 zł
<u>Razem</u> nakłady Gminy.....(13 835 000 zł).....	około 13 835 000 zł

Nakłady właścicieli terenów (czyli projektowanych działek i dróg prywatnych KDW)

niezbędne by poszczególne działki stały się działkami budowlanymi:

1 – przekształcenie granic działek z układu rolniczego na układ zgodny z planem zabudowy w trybie połączenia i ponownego podziału wykonywanego prywatnie (w trybie art. 98b ustawy o gospodarce nieruchomościami)- ceny brutto na podstawie własnego rozeznania rynku:

- za akt notarialny zobowiązania dokonania zamiany.....	100 zł/od proj. działki,
- za geodezyjny projekt połączenia i podziału działek.....	550 zł/od proj. działki,
- za akt notarialny dokonania zamiany.....	100 zł/od proj. działki,
- za opłaty sądowe oraz wypisy z aktów not. 300-500zł/działki.....	średnio 400 zł/dz.

Razem **1150zł/proj. działki**

(uwaga wszystkie powyższe czynności organizują, zlecają i dokumentują wyłącznie sami właściciele łączonych i ponownie dzielonych działek-Urząd Gminy występuje wyłącznie w roli instytucji zatwierdzającej przedkładane dokumenty geodezyjne. Zalecam zawarcie w akcie not. Zamiany, ustanowienia służebności inwestycyjnych na rzecz dostawców mediów(woda, kanalizacja, gaz, en. el. i dla własnych reprezentantów do budowy drogi , odwodnienia itp).

- wodociągi i kanalizacja – 8000 mb x 1100zł/mb.....8 800 000 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....000 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....000 zł
- budowa dróg wewnętrznych 8000 mb x 3000zł/mb =..... 24 000 000 zł
- budowa oświetlenia ulicznego w drodze lokalnej 240 pkt x 1000zł/pkt.....240 000 zł
- orientacyjna liczba działek w obszarze.....385

Razem nakłady Właścicieli.....około 33 040 000 zł

Komentarz:

- a) *Nakłady jakie poniosą Właściciele na projekty i wykonawstwo sieci wodociągowych i kanalizacyjnych w drogach prywatnych zostaną w 70 % zrefundowane przez GPK EKO-BABICE na podstawie umowy partycypacyjnej, którą należy zawrzeć z Przedsiębiorstwem przed rozpoczęciem projektowania.*
- b) *Budowa szamb i mini-oczyszczalni będzie zakazana ze względu na ochronę środowiska,*
- c) *Można na potrzeby analizy przyjąć, że budowa dróg wewnętrznych odbędzie się etapowo: w pierwszym etapie nastąpi wykopanie rowów odwadniających i przetarcie drogi, czyli zebranie humusu i nawiezenie tłucznia jako podkładu pod przyszłą jezdnię. Wtedy koszt podstawowego przystosowania drogi do przejazdu samochodów osobowych i ciężarowych wyniesie 8 mln zł.*
- d) *Urealniony – konieczny koszt do poniesienia aby móc ubiegać się o pozwolenia na budowę dotyczące zabudowy jednorodzinnej: 33 000 000 – 16 000 000=17 mln zł -44 156 zł/działkę
Razem z kosztem przekształceń: 44 156 +1150 =**45 306 zł/działkę.***
- e) *Prognozowana czasochłonność działań:*
 - *opracowanie aktualizacji mapy zasadniczej – do stycznia 2019r.*
 - *podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu miejscowego – styczeń 2019 r –czyli bezpośrednio po wyborach samorządowych w 2018r. , pod warunkiem, że do tego czasu potworzą się grupy właścicieli chcące zgodnie łączyć i ponownie podzielić swoje działki.*
 - *przeprowadzenie zamówienia publicznego na projekt planu miejscowego – do końca marca 2019r,*
 - *wykonanie planu miejscowego – do końca 2020r.*
 - *przekształcenia geodezyjne: wykonują dobrane grupy właścicieli może to trwać szybko gdy jest pełna zgodność i zdolność do czynności prawnych (uregulowana własność w KW) lub kilka lat gdy nie ma pełnej zgodności, załatwianie spadków, czy zwykła niechęć do zmieniania stanu dotychczasowego. Przyjmujemy, że zainteresowani i chętni do końca 2021 roku wykonają pierwsze przekształcenia.*

- budowa wodociągów , kanalizacji i przetarcie dróg – dobrze zorganizowani Właściciele mogą w ciągu 3 lat wykonać mapy do celów projektowych, projekty i budowy tych obiektów wraz z odbiorami technicznymi. Jest końcówka roku 2024.
- budowa pierwszych domów od 2024r.
- dalsze utrzymanie dróg, remonty, oświetlenia, utrzymanie odwodnienia, koszenie, odśnieżanie wykonują we własnym zakresie Właściciele działek drogowych.
- zagrożenia: na terminy mają wpływ zaangażowanie właścicieli, zdolność finansowa do inwestowania w przygotowanie gruntów do zabudowy (min. 45 tys. zł/działkę) oraz brak konfliktów. W sytuacji konfliktów dotyczących dróg wewnętrznych praktykowanym działaniem Sądów Administracyjnych jest stwierdzanie nieważności planu miejscowego, gdyż droga wewnętrzna powstaje i jest utrzymywana na koszt właściciela i może się to odbywać wyłącznie za jego pełną zgodą.

KOSZTY PLANISTYCZNE I INWESTYCYJNE DLA WARIANTU PLANU Z URZĘDOWYM SCALENIEM I PODZIAŁEM

Urzędowe scalenie i podział to także przekształcenie własnościowe, ale wykonywane przez Gminę na wniosek właścicieli ponad 50% (w praktyce powinni to wnioskować wszyscy którzy mają uregulowaną własność czyli ponad 90%) powierzchni gruntów do przekształcenia. Całą pracę wykonuje Urząd i kredytuje prace geodezyjne. Pomaga Rada Scaleniowa (8-10 osób spośród Właścicieli), jej główne zadanie to przydzielenie działek. Spory nierozwiązywalne rozstrzyga Rada Gminy w uchwale zatwierdzającej scalenie. Gmina przejmuje wszystkie drogi, buduje je oraz infrastrukturę ze środków budżetu gminnego z reguły w okresie 5 lat, lecz tempo może być dostosowane do tempa budowy domów. Właściciele otrzymują nowe foremne działki w miejscu tym gdzie przedtem były ich arealy. Powierzchnia działek zmniejszona jest o powierzchnię procentową dróg w całym obszarze – takim samym dla każdego właściciela bez względu na nowe położenie dróg i działek. W tym sposobie przekształcenia nie potrzeba tworzyć zainteresowanych grup właścicielskich, chęć lub niechęć ma mniejsze znaczenie a brak uregulowanej własności także nie jest przeszkodą.

Nakłady Gminy (koszty)

- koszt sporządzenia planu miejscowego.....45 000 zł
- koszt niezbędnych pomiarów uzupełniających mapę zasadniczą10 000 zł
- wykup gruntu pod lokalne cele publiczne (U1/ZP/US-1,90 ha x 200 zł/m²=3 800 000 zł
- wykup gruntu pod drogi gminne i ciągi piesze:
(140 500 m²x30 zł/m²) =4 215 000 zł
- budowa dróg lokalnych i zbiorczych 10075 mb x 3000zł/mb =..... 30 225 000 zł
(w pierwszy etapie także tylko przetarcie i rowy)
- budowa oświetlenia ulicznego w drodze lokalnej 300 pkt x 1000zł/pkt.....300 000 zł
- wodociągi i kanalizacja – 10075 mb x 1100zł/mb.....11 082 500 zł
- sieci elektryczne – pominięto- wykona PGE.....000 zł
- sieci gazowe – pominięto- wykona MZG.....000 zł

Nakłady właścicieli terenów (czyli projektowanych działek i dróg prywatnych KDW)
niezbędne by poszczególne działki stały się działkami budowlanymi:

1 – przekształcenie granic działek z układu rolniczego na układ zgodny z planem zabudowy w trybie scalenia i podziału kompleksowo dla całego obszaru dokonywane przez Radę Gminy:

- za geodezyjny projekt scalenia-zwrot Gminie po zakończeniu scalenia 75 gr/m kw. działki, co przy średniej działce o pow. około 1300 m kw. daje kwotę.....975 zł / od proj. działki,

- za założenie Księgi Wieczystej320 zł / od proj. działki,

Razem 1295 zł/proj. działki

Razem nakłady Właścicieli.....około 1295 zł/ od proj. działki,

Komentarz:

A) *W procedurze scalenia i podziału naliczana jest opłata adiacencka z racji wzrostu wartości każdego m kw. działki jako pozytywny efekt wykonanego przekształcenia. Jednocześnie Gmina wypłaca odszkodowania za działki drogowe według cen ustalanych przez Biegłych Rzeczoznawców z listy Ministra Infrastruktury. Dotychczasowe doświadczenia scaleniowe z innych wsi wskazują, że średnio należna opłata adiacencka jest równa należnościom za przejęte działki drogowe. Ponieważ struktura – szerokości działek w Wojcieszynie mało się od siebie różnią - wszystkie działki są wąskie opłaty te się wyrównają. Dlatego koszt dla właściciela wyniesie 1295 zł od nowej działki. Inne daniny publiczno-prawne nie są naliczane, nie są też naliczane żadne opłaty za ulepszenie działek spowodowane wykonaniem wodociągów, kanalizacji, rowów i przetarcia drogi.*

B) *Prognozowana czasochłonność działań:*

- *opracowanie aktualizacji mapy zasadniczej – do stycznia 2019r.*

- *podjęcie uchwały przez RG w sprawie zmiany studium w celu wskazania terenu wymagającego scalenia i podziału-takiej samej jak z czerwca 2017r.-wrzesień 2018 r., zakończenie zmiany czerwiec 2019r.*

- *podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu miejscowego – marzec 2019 r –czyli na trzeciej roboczej Sesji RG po wyborach samorządowych w 2018r. ,*

- *przeprowadzenie zamówienia publicznego na projekt planu miejscowego – do końca maja 2019r,*

- *wykonanie planu miejscowego – do końca lutego 2021r.*

- *scalenie i podział – do końca 2022 r,*

- *budowa wodociągów , kanalizacji i przetarcie dróg – sukcesywnie w okresie 2023-2028r.,*

- *budowa pierwszych domów od 2024-2029 r.*

- *dalsze utrzymanie dróg, remonty, oświetlenie, utrzymanie odwodnień, koszenie, odśnieżanie, wykonuje na swój koszt Gmina,*

-*zagrożenia procesu: brak wniosków o dokonanie scalenia.*

Dochody Gminy:

- wpływ z renty urbanistycznej – około 40 opłat w ciągu 5 lat.....400 000 zł
- wpływ z podatku PIT 1155 osób x 2 011 zł/osobę, x0,5x0,5=.....580 000 zł
- wpływ z podatków od nieruchomości: a)grunty..... 125 000 zł
717 800 m²- (nowe tereny bud) x 35 gr= 251 230 zł x 0,5=125 615)
- b)budynki..... 17 000 zł
(375 bud. x 150 m² x 61 gr = 34 000 zł x 0,5=17 000)

Razem dochody roczne (poziom do jakiego wzrosną za około 25 lat).....722 000 zł

Podsumowanie w zakresie skutków ekonomicznych

Wydatki Gminy

Wydatki, jakie poniesie Gmina zależne będą o ostatecznie przyjętego sposobu zagospodarowywania terenów. Jeżeli teren nie będzie podlegał urzędowemu scaleniu i większość dróg to będą drogi prywatne, to nakłady wyniosą 13 835 000 zł, ze scaleniem i podziałem (wszystkie drogi będą wtedy publiczne) wyniosą 49 677 000 zł. W ścisłym związku i odwrotnej relacji pozostają do nakładów Gminy pozostają wtedy nakłady Właścicieli; bez scaleń min. 45 000 zł od działki, ze scaleniami urzędowymi tylko 1295 zł. Zastrzec jednak należy, że cała powyższa analiza bazuje na założeniu, że w trakcie całego procesu nie nastąpi istotna zmiana przepisów państwowych w zakresie możliwości lokowania środków publicznych w przygotowania prywatnych terenów pod zabudowę jednorodziną. Prawdopodobieństwo takiej zmiany przepisów należy szacować jako wysokie.

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

Dochody Gminy

Łączne roczne dochody netto po pełnym zabudowaniu terenu i zasiedleniu, wyniosłyby około 2 888 000 zł co jednak szybko nie nastąpi.

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

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

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

Dlatego przewiduję dochody roczne Gminy z tego terenu za 25 lat jako kwotę 722 000 zł. rocznie.

7. Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1) Jeżeli zapadnie decyzja że ma być scalenie i podział w pierwszym etapie należy wprowadzić do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszar wymagający przeprowadzenia scalenia i podziału. Równoległe z 2-3 miesięcznym przesunięciem terminowym można sporządzać plan miejscowy.
- 2) 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).
- 3) Zimą 2018/2019 (najlepszy okres dla tej pracy) należy zaktualizować mapę zasadniczą i nanieść robocze poziomice co 50 cm oraz wszystkie nie ujawnione na mapie elementy rzeźby terenu.
- 4) Projekt planu zostanie wykonany na mapie zasadniczej wsi w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Warszawskiego – Zachodniego w Ożarowie Maz. Mapa ta w formie elektronicznej została Wójtowi Gminy już udostępniona.
- 5) 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) Integralną częścią niniejszej analizy są rysunki : koncepcja zagospodarowania części wsi: Wojcieszyn oraz schemat ideowy optymalnego kształtu działek pod zabudowę jednorodziną i odległości pomiędzy projektowanymi ulicami. Z powyższych rysunków wynika, że ze względu na rozdrobnioną strukturę własności – niekorzystne podziały geodezyjne gruntów rolnych **konieczne będą albo prywatne grupowe połączenia i podziały albo , co byłoby lepsze urzędowe scalenie i podział terenu** jako metoda realizacji planu zagospodarowania przestrzennego czyli przygotowania terenu do zabudowy po uchwaleniu planu. Dlatego możliwe są dwa scenariusze dalszych działań:
 - plan miejscowy (zabudowy) będzie wykonany już pod rządami Kodeksu-Urbanistyczno-Budowlanego, gdzie zgodnie z jego projektem scalenie i podział zwane „*przekształceniem urbanistycznym*” będzie integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- jeżeli plan miejscowy miałby być sporządzony jeszcze na podstawie dotychczasowych przepisów, musi być poprzedzony zmianą studium aby wprowadzić do jego ustaleń oznaczenie terenów wymagających scalenia i podziału. Wymóg ten wynika z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, cytuję:

2. W studium określa się w szczególności: (.....)obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;

Jednocześnie ta sama ustawa nakłada obowiązek po zakończeniu zmiany studium w terminie 3 miesięcy przystąpić do sporządzania planu miejscowego, stanowi o tym ust. 3 tego samego-10 art. cytuję :

„3. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8, powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.”

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

9. Określenie dat istotnych dla podjęcia działań planistycznych

- 1) Obecnie trwa zmiana przepisów dot. systemu planowania przestrzennego w Polsce, która ma się zakończyć jeszcze w tym roku uchwaleniem przez Sejm Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego. Jeżeli plan miejscowy będzie robiony na podstawie Kodeksu, ustalenie dat możliwe będzie po wejściu w życie nowych przepisów. Gmina będzie przygotowana do podjęcia prac planistycznych bezpośrednio po tym jak zaczną obowiązywać nowe przepisy.
- 2) Jeżeli plan miejscowy będzie robiony pod obecnymi przepisami, rozpoczęcie jego sporządzania powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od zakończenia zmiany studium. Sama zaś zmiana studium możliwa jest w ciągu jednego roku.
- 3) W trakcie składania wniosków do planu miejscowego rozpocząć procedurę wyłonienia wykonawcy projektu planu,
- 4) Po ewentualnym podjęciu uchwały zawiadomić właściwe organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu.

Wójt Gminy

Krzysztof Turek