



WÓJT GMINY STARE BABICE

Znak sprawy: RPP.6721.64.2024

Stare Babice: 18.11.2024 r.

ANALIZA

**DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU ORAZ
STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
STARE BABICE**

**DOTYCZY PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA „MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI
LIPKÓW – OBSZAR PO ZACHODNIEJ STRONIE ROWU
MELIORACYJNEGO”**

OPRACOWANIE:

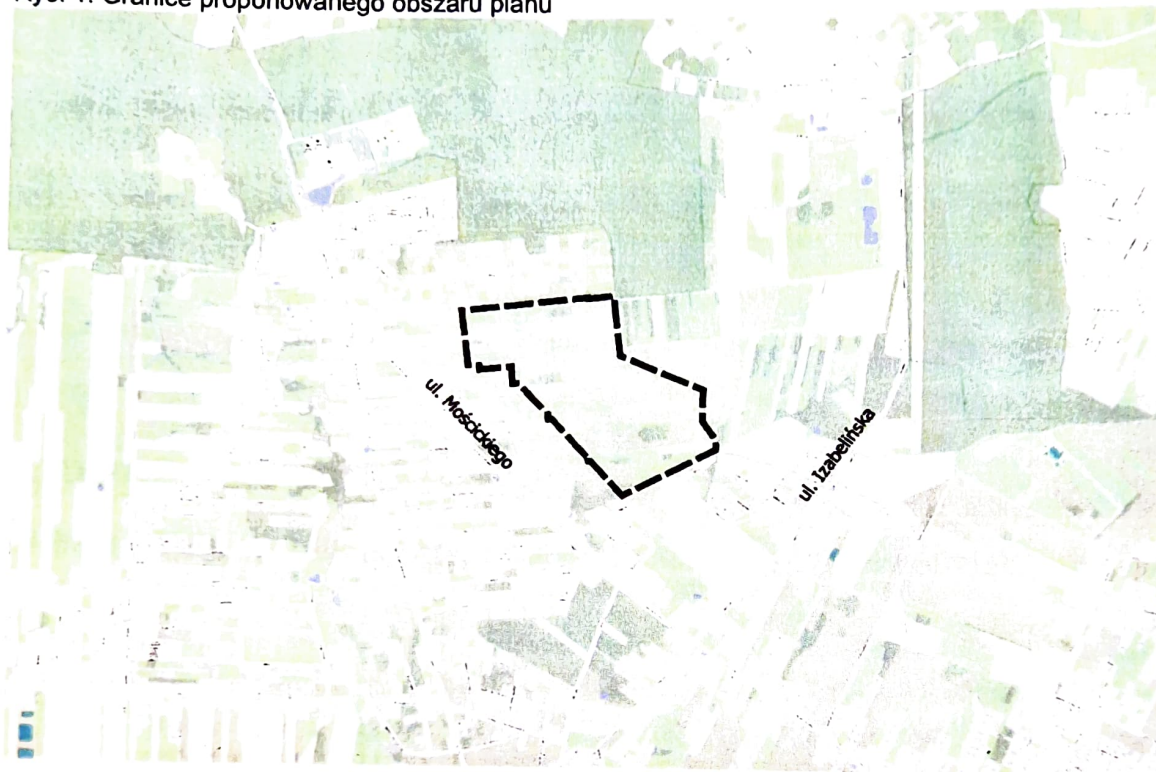
**Referat Planowania Przestrzennego
Urząd Gminy Stare Babice**

**Stare Babice
listopad 2024 r.**

1. Określenie obszaru

Obszar będący przedmiotem analizy zlokalizowany jest w północno-zachodniej części wsi Lipków. Wyznaczono obszar o łącznej powierzchni około 32,7 ha. Granice opracowania przedstawiono czarną przerywaną linią na poniższym rysunku.

Rys. 1. Granice proponowanego obszaru planu



2. Podstawa prawna

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w brzmieniu: „Przed podjęciem uchwały (...) wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”.

3. Określenie podstaw dotyczących zasadności przystąpienia do opracowania planu

Obszar planu obecnie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Lipków – Uchwała Nr XV/122/99 Rady Gminy Stare Babice z dnia 16 grudnia 1999 r. oraz, w zakresie kilku działek, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice – Etap I - Uchwała Nr XLVI/496/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 11 października 2018 r.

Zgodnie z ww. planem miejscowym analizowane tereny przeznaczone są na rolniczą przestrzeń produkcyjną. Tereny przylegające do rowów melioracyjnych dodatkowo oznaczono w obowiązującym planie jako strefę ochronną lokalnego układu przyrodniczego. W 2015 r. złożono bardzo dużo wniosków do analizowanego obszaru, o zmianę przeznaczenia w planie miejscowym, przeważnie na umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej. W latach 2016-2022 złożono kolejne kilkanaście wniosków, głównie o przeznaczenie działek na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Działki na obszarze projektowanego planu stanowią prawie wyłącznie własność prywatną (jedna działka jest we władaniu gminy).

Rada Gminy Stare Babice 29 lutego 2024 r. przyjęła uchwałę Nr LXIX/762/2024 w sprawie oceny aktualności planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice wskazując na potrzebę ograniczenia przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. W załączonej do w/w uchwały analizie aktualności uzasadniono ten postulat następująco:

*„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.**”*

W w/w uzasadnieniu widoczne są odwołania do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), które są istotne przy ocenie zasadności przystąpienia do opracowania planu, albowiem zgodnie z art. 1 ust. 2,

„W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
- 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;*
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;*
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;*
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731);*
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;*
- 7) prawo własności;*
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*
- 9) potrzeby interesu publicznego;*
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;*
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.”*

Analizując zasadność przystąpienia do sporządzenia planu dla przedmiotowego obszaru szczególnie istotne będą punkty, które oznaczono wyżej pogrubieniem.

ad. pkt 1 i pkt 2 Zgodnie z art. 2 pkt 1 uopizp ilekroć mowa o ładzie przestrzennym - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Z uwagi na ład przestrzenny wskazane jest realizowanie zabudowy w pierwszej kolejności na terenach już przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, tak by tworzyć zwarte osiedla i unikać

nadmiernego rozpraszania zabudowy. Dla ładu przestrzennego korzystne jest wyraźne oddzielenie terenów budowlanych od terenów otwartych. W/w zasady znajdują też zastosowanie w odniesieniu do walorów krajobrazowych.

ad. pkt 1a Zgodnie z art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) ilekroć mowa o zrównoważonym rozwoju - rozumie się przez to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Wskazane jest zatem zachowanie rezerwy zwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Rozwój zabudowy na tych terenach nie jest wykluczony, ale na dzień dzisiejszy, przy tak dużych zasobach terenów przeznaczonych pod zabudowę a niezagospodarowanych nie jest uzasadniony w świetle zrównoważonego rozwoju.

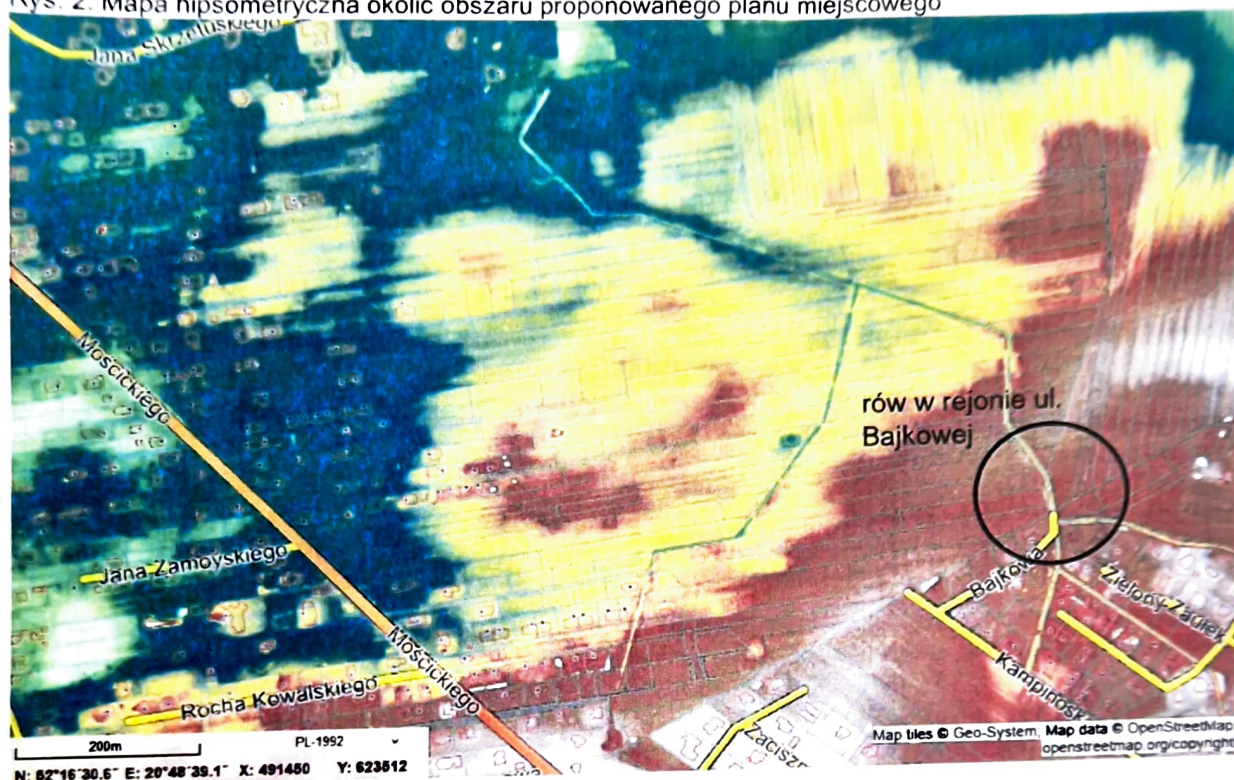
ad. pkt 3 Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 stycznia 2024 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne. Zgodnie z art. 4 pkt 6 w/w ustawy przez przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne rozumie się ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych. Ze względu na klasę gruntów rolnych na analizowanym obszarze, nie jest wymagana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że zgodnie z ustawą należy ograniczać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych wszystkich klas.

W odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Stare Babice o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Gminy Stare Babice, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w swoim piśmie, które wpłynęło dnia 13 sierpnia 2024 r., przypomniał o konieczności racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi: „Zgodnie z treścią Studium powierzchni gruntów rolnych w gminie wynosi 4443 ha, co stanowi 70,1% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Stare Babice brak jest gruntów rolnych należących do klasy I, natomiast grunty klas II-III zajmują obszar 1263 ha. Łącznie grunty klas II-III stanowią ok. 34%, dlatego powinny podlegać szczególnej ochronie. Zatem w pierwszej kolejności na cele nierolnicze należy przeznaczać grunty niższych klas bonitacyjnych (IV-VI), które stanowią prawie 66% powierzchni użytków rolnych. **Nie można jednak zapominać, że władze gminy powinny bardzo rozsądnie gospodarować wszystkimi gruntami rolnymi położonymi na swoim terenie i nie dopuszczać do ingerencji nierolniczego zainwestowania w rolniczą przestrzeń produkcyjną (bez względu na klasę gruntów rolnych).**” W swoim piśmie Minister nawiązuje także do kwestii zrównoważonego rozwoju oraz bezpieczeństwa: „Pragnę zwrócić uwagę, że projektowanie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych czy produkcyjno-usługowych przy jednoczesnym rozdzieleniu zwanego obszaru pozostawionych w ich sąsiedztwie terenów upraw rolnych, nie jest uzasadnione ani pod względem racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi ani stworzenia harmonijnej i uporządkowanej przestrzeni o charakterze nierolniczym. **Ochrona najcenniejszych dla rolnictwa gruntów ma kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich, ponieważ są one niezbędne do zapewnienia przyszłym pokoleniom bezpieczeństwa żywnościowego.**”. Przeznaczenie terenów rolnych o powierzchni ponad 32 ha pod zabudowę dodatkowo zwiększy możliwości tworzenia rozproszonej zabudowy, przedzielającej zwartą przestrzeń potencjalnej produkcji rolniczej.

ad. pkt 5 w planowaniu przestrzennym należy brać pod uwagę bezpieczeństwo ludzi i mienia. Zgodnie z informacją pozyskaną z Gminnej Spółki Wodnej na analizowanym obszarze mogą występować lokalne podtopienia. Szczególne ryzyko wystąpienia tego zjawiska zaobserwowano przy rowie melioracyjnym na odcinku przy ul. Bajkowej, w bliskim sąsiedztwie granic proponowanego obszaru planu. Rejon ten jest jednocześnie jednym z najwyższych położonych punktów - ok. 96 m n. p. m., co jest widoczne na załączonej analizowanego obszaru znajduje się na poziomie ok. 94 m n. p. m. (przy czym niżej jest dno rowu - ok. 93 m n. p. m.). Nie jest to duże przewyższenie, jednak można przewidzieć kierunki spływu powierzchniowego i miejsca, gdzie będzie gromadziła się woda. Nie są to okoliczności dyskwalifikujące przeznaczenie tego terenu

pod zabudowę, powinny jednak być brane pod uwagę na etapie projektowania zagospodarowania tego obszaru.

Rys. 2. Mapa hipsometryczna okolic obszaru proponowanego planu miejscowego



ad. pkt 6 Przewidywane skutki ekonomiczne szczegółowo opisano w rozdziale 6 niniejszej analizy zasadności. Ze względu na duży zasób gruntów w Gminie, przeznaczonych pod zabudowę a nadal niezabudowanych oraz z uwagi na niezrealizowane zobowiązania gminy w zakresie wykupu i budowy dróg oraz uzbrojenia terenu, można stwierdzić, że **przeznaczanie kolejnych ponad 30 ha terenu pod zabudowę jest nieuzasadnione ekonomicznie.**

ad. pkt 9 Zgodnie z art. 2 pkt 4 uopizp ilekroć mowa o interesie publicznym - należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Trudno uznać za działanie na rzecz tak pojmowanego interesu publicznego przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę, podczas gdy:

- w gminie brakuje infrastruktury drogowej i dogodnych połączeń dla transportu zbiorowego,
- Gmina jest zobowiązana do realizacji dróg, infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej wynikającej z przeznaczenia w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Koszt tych zobowiązań w ocenie aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice, uchwalonej 29 lutego 2024 r., oszacowano na 868 mln zł, w tym: 27 mln zł na wykup gruntów pod drogi oraz 841 mln zł na urządzenie dróg. Wielu właścicieli ma już działki przeznaczone pod zabudowę, ale nadal nie jest w stanie wykazać dostępności do drogi publicznej lub nie jest w stanie uzbroić swoich nieruchomości,
- Gmina jest także zobowiązana zapewnić odpowiednie standardy wyposażenia w infrastrukturę społeczną np. szkoły i przedszkola publiczne oraz tereny rekreacyjne. W związku z możliwością lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej należałoby wyznaczyć co najmniej teren pod nowe przedszkole, teren zieleni z urządzeniami rekreacji lub zapewnić lokalizację takich obiektów poza obszarem proponowanego planu,

- wejście w życie przedmiotowego planu ogranicza bezpieczeństwo żywieniowe w sytuacji, gdy z wielu przyczyn jego sporządzenie jest bezzasadne, czyli godzi w interes publiczny dla realizacji potrzeb małej grupy osób, przy czym i te potrzeby są wątpliwe, skoro w gminie jest tak wiele gruntów przeznaczonych pod zabudowę na wniosek właścicieli i od lat niezabudowywanych. Nie jest uzasadnione przeznaczanie gruntów pod zabudowę niejako „na zapas”, bez woli i możliwości wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem. **O zmianę przeznaczenia na budowlane zabiegają właściciele gruntów, co wyrazili w bardzo wielu wnioskach. Ma to jednak znaczenie zdecydowanie drugorzędne wobec szerzej pojętego interesu publicznego.**

ad. pkt 10 Przyjęcie kolejnych zobowiązań przez Gminę w zakresie realizacji dróg i infrastruktury technicznej i społecznej jest nieracjonalne wobec potrzeb i możliwości realizacji tych dotychczasowych.

ad. pkt 15 Obecnie obowiązujący plan ustala na danym obszarze przeznaczenie na grunty pod uprawę rolniczą. Realizacja potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie wymaga zatem sporządzenia nowego planu miejscowego, chyba że zostanie wykorzystane dopuszczalne dla tych terenów w studium przeznaczenie pod zabudowę zagrodową. Należy jednak brać pod uwagę, że wnioski o zmianę przeznaczenia, które złożono dla analizowanego obszaru są sprzeczne z takim przeznaczeniem. Wnoszono przede wszystkim o możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Sporządzenie planu ma na celu spełnienie woli licznych osób wnioskujących o zmianę przeznaczenia oraz wdrożenie na kolejnym obszarze polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Biorąc jednak pod uwagę istniejące uwarunkowania, **sporządzenie nowego planu jest bezzasadne. Takie stwierdzenie wynika z niespełnienia opisanych wyżej wymogów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

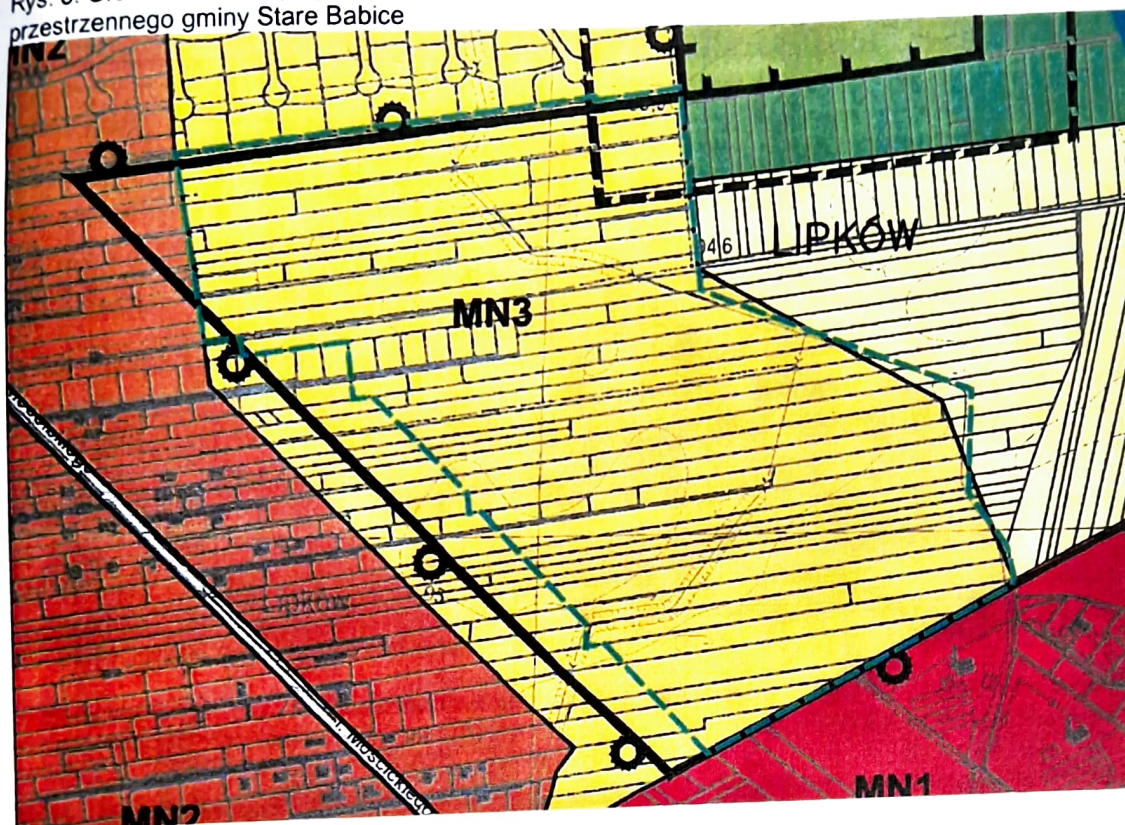
4. Określenie stopnia zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice

Polityka przestrzenna Gminy Stare Babice określona została w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVIII/326/2006 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienionego Uchwałą Nr VIII/56/15 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.

Na rysunku określającym kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego, obszar objęty analizą określony został symbolami MN3 i w niewielkiej, części MN4. Są to obszary struktury funkcjonalnej mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenach MN3 studium dopuszcza realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, co jest zgodne z wolą wyrażoną we wnioskach o zmianę obowiązującego planu miejscowego. Na terenach MN4 studium nie daje możliwości realizacji samodzielnej funkcji usługowej, jednak w granicach proponowanego planu miejscowego obszar ukierunkowany w studium na MN4 jest niewielki i położony przy rowie melioracyjnym, co czyni go praktycznie pomijalnym.

Zgodnie z obowiązującym prawem plany miejscowe muszą być zgodne ze studium, więc i tak będzie w przypadku struktury funkcjonalnej w planie, którego dotyczy niniejsza analiza zasadności.

Rys. 3. Granice obszaru przystąpienia na tle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice



Kierunki studium dla obszarów MN3:

- **przeznaczenie obszarów: mieszkaniowe jednorodzinne** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,
- maksymalna wysokość zabudowy – 2,5 kondygnacji /2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe/ lub max. 12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 60%, na obszarze chronionego krajobrazu – 70% /40% dla zabudowy usługowej/,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 1500 m²/dom,
- przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, zabudowa zagrodowa oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

Kierunki studium wyznaczone dla terenów MN4 pominięto, ze względu na bardzo niewielki obszar w granicach proponowanego planu i bliskie sąsiedztwo rowu melioracyjnego.

Projektowane rozwiązania będą w pełni zgodne z obowiązującymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

5. Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1) Niezbędny zakres prac planistycznych określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Stosowanie zasad w nim ujętych jest obligatoryjne;
- 2) Zakres tematyczny projektu planu musi uwzględniać wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Należy uwzględnić wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

6. Przewidywane skutki ekonomiczne i demograficzne uchwalenia planu

Przewidywane koszty wynikające z wejścia w życie przedmiotowego planu przedstawiono w poniższej tabeli.

Tab. 1. Przewidywany bilans obszaru planu:

	pow. %	pow. m2	przewidywana liczba działek
zabudowa mieszkaniowa	92%	300 840	200
usługi	1%	3 270	2
drogi	7%	22 890	

Tab. 2. Przewidywane koszty do poniesienia przez gminę:

	ilość	j. m.	koszt jedn. [zł]	wartość [zł]
wykup dróg	22 890	m2	56	1 281 840
wybudowanie dróg	2 100	mb	5 500	11 550 000
sieć wodociągowa	2 100	mb	350	735 000
sieć kanalizacyjna	2 100	mb	600	1 260 000
				14 826 840

Ze wstępnie przeprowadzonej analizy skutków finansowych koszty wykupu gruntów pod urządzenie dróg publicznych wyniosą ok. 1,3 mln zł, urządzenie dróg wraz z chodnikiem i oświetleniem – ok. 11,5 mln zł, szacunkowe koszty infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej) łącznie ok. 2 mln zł. Całkowity łączny koszt wykupu terenu i urządzenia dróg publicznych na tym terenie wyniesie około 14,8 mln zł. W związku z obowiązkiem zapewnienia infrastruktury społecznej należy wziąć też pod uwagę ewentualną lokalizację szkoły lub przedszkola. We wrześniowym numerze Gazety Babickiej podano, że całkowity koszt realizacji projektu otwartego w tym roku Przedszkola w nr 2 i Centrum Dojrzałego Człowieka w Borzęcinie Dużym kosztowało niespełna 24 mln zł. Należy brać pod uwagę fakt, że gmina nie jest zobowiązana do natychmiastowego wykupu i urządzenia dróg, zaraz po wejściu w życie planu, więc podane wyżej koszty zostaną rozłożone na wiele lat.

Do nakładów poniesionych przez Gminę należy doliczyć koszt sporządzenia planu miejscowego – około 50 tys. zł.

Przyjmując, że na analizowanym obszarze powstanie 280 lokali mieszkalnych (jeden dom jednorodzinny na działkę z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym część jako budynki dwulokalne, co przy średniej liczbie osób na 1 mieszkanie wynoszącej 2,7 daje łącznie 756 nowych mieszkańców. Zakładając, że około 20% populacji stanowią dzieci, zapotrzebowanie na miejsca w placówkach oświatowych wyniesie 151 miejsc (w zaokrągleniu 150 miejsc).

Dochód Gminy

Przyjęto, że podatek PIT płaci połowa zameldowanych mieszkańców. Na podstawie wysokości podatku PIT, który wpłynął do budżetu gminy za 2022 r., obliczono, że na 1 osobę zameldowaną podatek PIT, w części, która wpływa do budżetu gminy, wynosi ok. 3021 zł. Przy takich założeniach, roczny wpływ z podatku PIT wyniesie ok. 1,1 mln zł. Natomiast wpływ z podatków od gruntów i budynków, obliczony w oparciu o stawki przyjęte na 2024 r., wyniesie łącznie ok. 154 tys. zł.

Tab. 3. Przewidywany roczny wpływ z podatku PIT i z podatku od nieruchomości, przy pełnym zainwestowaniu terenu

Roczny wpływ z podatku PIT	1,1 mln zł
Roczny wpływ z podatku od nieruchomości gruntowych	145 tys. zł
Roczny wpływ z podatku od budynków mieszkalnych (założono, że powstanie 60 budynków)	4 700 zł.
Roczny wpływ z podatku od budynków usługowych (założono, że powstaną 2 budynki usługowe)	3 800 zł.
Roczny wpływ z podatku łącznie	1 253 500 zł

Należy brać pod uwagę, że określone powyżej wpływy roczne byłby osiągalne przy zabudowaniu wszystkich działek przeznaczonych pod zabudowę. Ze względu na bardzo duże rezerwy terenów, które w Gminie Stare Babice przeznaczono pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, a które pozostają nadal niezabudowane, trzeba brać pod uwagę, że tak wyliczona wysokość rocznych podatków mogłaby być osiągnięta dopiero po wielu latach. **Przez pierwsze kilka lat od wejścia w życie nowego planu suma tych podatków może być zerowa, szczególnie biorąc pod uwagę, że działki są wąskie, większość terenów jest znacząco oddalona od istniejących sieci uzbrojenia terenu, długo nie będą budowane drogi, mogą występować podtopienia.** Zapewne w pierwszej kolejności będą zabudowywane działki bezpośrednio sąsiadujące z już istniejącą zabudową.

Trudno ocenić wpływy z tzw. renty planistycznej. Działki po uchwaleniu planu, będą przed zabudowaniem wymagały doprowadzenia infrastruktury technicznej, zapewnienia dojazdów, a w wielu przypadkach nowych podziałów i scaleń działek. Tereny te nie są wskazane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice do scaleń i podziałów przeprowadzanych przez Urząd. Dlatego ewentualne scalenia i podziały mogłyby się odbywać jedynie prywatnie. Wszystkie w/w działania wymagają czasu, a renta planistyczna pobierana jest jedynie przez 5 lat od dnia wejścia planu w życie. Trzeba jednak przyznać, że na podstawie aktualnego ruchu budowlanego w Lipkowie można spodziewać się zainteresowania nieruchomościami i rozwoju zabudowy w tej wsi. W okresie od stycznia do września 2024 r. wydano pozwolenia na budowę 15 lokali mieszkalnych. Dla porównania, dla wsi Stare Babice jest to 20 lokali, dla Borzęcina Małego 17, dla Klaudyna 16, Borzęcina Dużego 14, Wojcieszyna 5. Lipków jest jedną z kilku miejscowości Gminy Stare Babice, w których powstaje najwięcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Należy jednak wziąć także pod uwagę, że liczba pozwoleń na budowę wydanych na nowe lokale mieszkalne we wsi Lipków, w ciągu ostatnich lat istotnie spadła z ok. 50 w 2019 r. na 30 w latach 2021 – 2022 i do ok. 20 w 2023 r. Można prognozować, że w 2024 r. będą jeszcze wydawane pozwolenia i na koniec roku będzie ich ok. 20.

UWAGA: wpływy z podatków PIT i od nieruchomości oszacowano w ujęciu rocznym, więc nie powinno się ich porównywać w sposób bezpośredni do szacowanych wydatków, które z pewnością będą rozłożone na wiele lat wraz z postępem inwestycji na danym terenie.

Można również spodziewać się wpływów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów działek. Analizowany obszar w obowiązującym planie przeznaczony jest na tereny rolne. Na podstawie aktualnie pobieranych opłat adiacenckich przyjęto, że wpływ z wydzielenia jednej nowej działki może wynieść 1300 zł. Założono także, że możliwość wydzielenia nowych działek zostanie faktycznie wykorzystana nie w pełni, a w ok. 30% - dlatego w poniższej tabeli jest kolumna „prognozowana liczba działek”.

Tab. 4. Przewidywane wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej za podziały działek

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Maksymalna liczba działek	Prognozowana liczba wydzielanych działek	przewidywane wpływy z opłaty adiacenckiej [zł] (przyjęto 1300 zł za wydzielenie działki)
MN3	300 840	200	60	78 000

7. Wnioski i konkluzje

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, na dzień dzisiejszy sporządzenie proponowanego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków – obszar po zachodniej stronie rowu melioracyjnego” jest bezzasadne. Potrzebę przeznaczenia przedmiotowych gruntów pod zabudowę w dalszej przyszłości zweryfikuje sporządzany aktualnie plan ogólny Gminy Stare Babice.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że:

- 1) Założenia do ewentualnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są całkowicie zgodne z zapisami obowiązującego „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice*”.
- 2) Analizowany teren stanowią grunty o słabej przydatności do produkcji rolniczej, w związku z czym nie będzie konieczna zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 3) Złożono bardzo wiele wniosków o przeznaczenie działek na analizowanym terenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługową.
- 4) Wskazane jest powstrzymanie się od sporządzenia proponowanego nowego planu ze względu na:
 - a. wymagania ładu przestrzennego
 - b. potrzeby zrównoważonego rozwoju;
 - c. walory architektoniczne i krajobrazowe;
 - d. wymagania ochrony gruntów rolnych;
 - e. duże zobowiązania finansowe Gminy, głównie wynikające z już obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - f. potrzeby interesu publicznego.

Po dokonanej analizie na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można przedłożyć Radzie Gminy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.