

18. ZAKOŃCZENIE – WNIOSKI KOŃCOWE

18.1. Informacje ogólne o celu, podstawie prawnej i zakresie merytorycznym opracowania

Szczegółowa analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest opracowaniem, w którym przeprowadza się analizy i podsumowania w zakresie przekształceń ludnościowych, funkcjonalno – przestrzennych, własnościowych, przyrodniczych i infrastrukturalnych, jakie dokonały się na obszarze gminy w okresie przyjętym do przedmiotowej analizy.

Do dokonania tego rodzaju okresowej oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt (Burmistrz, Prezydent) zobowiązany został przepisem art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami). Przedmiotowa ocena jest przedkładana Radzie Gminy przynajmniej raz w czasie trwania jej kadencji.

Niniejsza ocena została podjęta w ramach umowy zawartej pomiędzy firmą AARTO S.C. a Wójtem Gminy Stare Babice.

W przedmiotowej Analizie Zmian sprecyzowane są wnioski, które generalnie mają na celu:

- zobrazowanie przestrzennego i jakościowego zakresu zmian na obszarze Gminy,
- oceny charakteru tych zmian poprzez analizy porównawcze,
- zapropozowanie korekt i zmian dotyczących różnego rodzaju działań operacyjnych.

Niniejsze opracowanie zawiera również, częściowe, analizy porównawcze z innymi jednostkami administracyjnymi.

Analiza Zmian dotyczy ramowego okresu lat 1992 – 2005, z tym, że niektóre szczegółowe analizy mają indywidualny zakres czasowy ze względu na charakter materiałów wejściowych.

18.2. Informacje ogólne o Gminie

Gmina Stare Babice, w obecnym kształcie, powstała z dniem 1 stycznia 1995 roku w wyniku podziału dawnej Gminy Stare Babice, w wyniku którego część północna została wyodrębniona jako osobna jednostka administracyjna (Gmina Izabelin). Pozostała część stworzyła „nową” Gminę Stare Babice, którą tworzy obecnie 23 sołectwa położone na północny – zachód od Warszawy.

Pod względem administracyjnym Stare Babice należą do jednej z siedmiu gmin powiatu warszawskiego – zachodniego, województwa mazowieckiego. Z uwagi na swe położenie oraz funkcjonalne powiązanie z Warszawą zaliczana jest do gmin tzw. aglomeracji warszawskiej.

Pierwsze wzmianki o Babicach, od których wywodzi się nazwa Gminy, pochodzą z pierwszej połowy XIV wieku. W wieku XIX wieś Babice wraz z terenami dzisiejszego Bliznego, Janowa i Kwirynowa należały do rodziny Jasińskich. Po powstaniu styczniowym 1864 r. część gruntów przechodzi ukazem carskim we władanie chłopów, wtedy też powstaje wieś Janów i Kwirynów. Zgodnie z przedmiotowym ukazem urządzona zostaje gmina wiejska, którą stanowiło kilka wsi i folwarków, na czele której stał wójt. Dynamiczny rozwój urbanizacyjny terenów aktualnej Gminy Stare Babice nastąpił w ostatnim ćwierćwieczu. Znaczący wzrost dynamiki rozwoju Gminy obserwowany jest od początku lat dziewięćdziesiątych. Bieżące potrzeby Gminy w zakresie zaspokojenia w lokalne urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej są znaczne. Dotyczy to głównie obiektów usługowych z zakresu kultury, zdrowia i handlu, a także urządzeń z zakresu drogownictwa i infrastruktury inżynierskiej.

Gmina posiada znaczne zasoby terenów biologicznie czynnych, głównie z powodu położenia Kampinoskiego Parku Narodowego oraz znacznych powierzchni zaliczonych do tzw. rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Położenie w otoczeniu KPN-u stwarza szansę na rozwój urządzeń zapewniających mieszkańcom Gminy, a także mieszkańcom sąsiedniej Warszawy, wypoczynek i rekreację.

18.3. Zbiorcza, końcowa ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Babice w latach 1992 – 2005 z częściowym uwzględnieniem roku 2006

Analizy i oceny jednostkowe w formie tabelarycznej, graficznej i opisowej zostały zawarte w Części II niniejszego opracowania. Obejmują one zagadnienia związane z:

- przemianami społeczno – gospodarczymi,
- własnością gruntów i gospodarką gruntami,
- użytkowaniem gruntów,
- infrastrukturą społeczną,
- gospodarką przestrzenną (realizacyjno – urbanistyczną),
- planowaniem przestrzennym,
- środowiskiem i ochroną dóbr przyrody oraz kultury,
- infrastrukturą komunikacyjną,
- infrastrukturą inżynierską,
- finansowaniem samorządów lokalnych ze środków pomocowych Unii Europejskiej,
- wieloletnim planem dokonywania zmian w przeznaczeniu terenów,
- budżetem Gminy,
- chłonnością terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- oceną aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Każde z tych zagadnień opracowano jako zamkniętą całość, posiadającą indywidualne podsumowanie i wnioski, a następnie zredagowano w odrębnych rozdziałach.

Jakość materiałów wejściowych ma zasadnicze znaczenie dla ocen jednostkowych. I tak:

- z uwagi na brak danych pochodzących z ewidencji gruntów i budynków analizę zmian w użytkowaniu gruntów ograniczono do roku 2004 wskazując w sposób opisowy na zmiany w tendencjach użytkowania

gruntów.

-analizy działań inwestycyjnych zostały oparte na przetworzonych wtórnie danych ilościowych, wydanych decyzjach administracyjnych, z zakresu gospodarki przestrzennej. Wnioski pochodzące z tych analiz zostały w części zawężone z uwagi na brak jednostkowych danych programowych w materiałach źródłowych, niemniej jednak nawet tak zawężone dane umożliwiają uzyskanie obrazu i skali przekształceń, dokonujących się na obszarze Gminy, w różnych jego aspektach ilościowych i jakościowych.

-zagadnienia środowiskowe z uwagi na występowanie obszarów chronionych zostały potraktowane bardzo szeroko i kompleksowo, wraz z omówieniem obecnego stanu prawnego. Gmina Stare Babice posiada aktualne „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe” w związku z powyższym dla potrzeb niniejszego opracowania pominięto analizę środowiska przyrodniczego w zakresie wskazanym w rzeczonym opracowaniu. Ekofizjografia stanowić będzie w przyszłości materiał wejściowy ukazujący obecny stan środowiska, co umożliwi dokonanie pełnej oceny zmian w momencie podjęcia cyklicznego opracowania o podobnym charakterze, a także przy innych opracowaniach o problematyce przyrodniczej i środowiskowej.

-analizy i oceny zagadnień komunikacyjno – transportowych zawierają kompleksowe materiały stanu istniejącego w roku 2005. Na szczególną uwagę zasługują dane dotyczące projektowanych zamierzeń inwestycyjnych w zakresie realizacji układu drogowo – ulicznego.

Analizy, oceny i podsumowania branżowe zawarte w poszczególnych rozdziałach, umożliwiają sprecyzowanie interdyscyplinarnych wniosków dotyczących zmian, jakie zaistniały na terenie Gminy Stare Babice w okresie objętym niniejszą analizą.

Jedną z podstawowych wartości opracowywanych materiałów są stosunkowo kompleksowe podsumowania stanu gospodarki przestrzennej Gminy na koniec 2005 roku. Będą one głównym materiałem wejściowym do kolejnych opracowań tego typu.

Zakres przekształceń i zmian na obszarze Gminy Stare Babice został przedstawiony syntetycznie na załącznikach graficznych. Prezentuje on wybrane elementy z przeprowadzonych analiz, które charakteryzują przekształcenia i zmiany zarówno w formie przestrzennej, jak i jakościowej w formie wykresów i diagramów, jak również w zestawieniach tabelarycznych. Dodatkowo na mapie w skali 1:10.000 przedstawiono obszary: wobec których, stwierdzono nieaktualność ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dla których, zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, planuje dokonać się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych, głównie, na cele, zabudowy mieszkaniowej (każdy obszar został opisany i sklasyfikowany w części tekstowej).

Na mapie uwidoczniło syntezę oceny w formie wskazania obszarów, dla których zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uległy dezaktualizacji.

Ponadto na wykresach oraz w zestawieniach tabelarycznych zostały zaprezentowane m.in.:

- dynamika demograficzna,
- ruch naturalny ludności,
- struktura użytkowania gruntów,
- dynamika wydanych decyzji ogółem,
- dynamika wydanych decyzji ogółem dla wybranych grup funkcjonalnych,
- dynamika wydanych pozwoleń na użytkowanie,
- szczegółowa analiza wydanych pozwoleń dla wybranych elementów infrastruktury technicznej.
- istniejące zasoby mieszkaniowe;

oraz wiele innych wskaźników istotnych z punktu widzenia dokonania szczegółowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

18.4. Zestawienie wniosków końcowych

WNIOSEK I – [analiza jako materiał wejściowy i wyrównawczy]

Prezentowana „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Babice” jest pierwszą tego

typu analizą, opracowaną w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza obejmuje okres od 1992 – 2005 roku. Jednakże nie wszystkie zagadnienia cząstkowe mogły być objęte analizami ściśle w podanym wyżej okresie z uwagi na braki danych i informacji z niektórych lat tego okresu.

Nie mniej podstawową wartością materiałów składających się na niniejszą analizę jest stosunkowo kompleksowe podsumowanie stanu gospodarki przestrzennej Gminy na koniec roku 2005. Przedmiotowe opracowanie stanowić ma główny materiał wejściowy i porównawczy do kolejnych opracowań tego typu.

WNIOSEK II – [potrzeba gromadzenia informacji i danych programowych]

Źródłowymi materiałami wejściowymi do opracowania analiz i ocen cząstkowych niniejszej „Analizy zmian...” były:

- sprawozdania z działalności oraz dane uzyskane z poszczególnych Referatów Urzędu Gminy Stare Babice ze szczególnym uwzględnieniem Referatu Architektury,
- wykazy decyzji administracyjnych, dotyczących gospodarki przestrzennej z lat 1992 - 2005,
- dokumenty formalne dotyczące planowania miejscowego, w tym obowiązujące w badanym okresie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz dokumenty planowania strategicznego, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, „Strategia rozwoju Gminy Stare Babice”, „Plan Rozwoju Lokalnego”, „Wieloletni Plan Inwestycyjny” itp. dokumenty,
- dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie,
- materiały własne autorów niniejszego opracowania.

Pozyskane materiały wejściowe są wystarczające do dokonania kompleksowej analizy. Jednakże ich zawartość jest zróżnicowana, co nie w pełni zapewnia ich porównywalność, zarówno w przyjętych przedziałach czasowych, jak i ocenach jednostkowych. Nie pozwala to również na jednoznaczne sformułowanie niektórych ocen. Spowodowane jest to głównie przez:

- dynamiczne procesy zmian przepisów prawnych dotyczących administracji państwowej, samorządowej, systemu oświaty, służby zdrowia i licznych dziedzin związanych z gospodarką przestrzenną,
- brak kryteriów jakości gromadzonych w Bazie Danych informacji i danych programowo-przestrzennych dla potrzeb dokonywania różnego rodzaju analiz i ocen.

Na uwagę zasługuje ocena materiałów dotyczących wydawanych decyzji administracyjnych związanych z gospodarką przestrzenną. Są nimi przede wszystkim decyzje pozwolenia na budowę. Materiały te są materiałami podstawowymi dla dokonywania analiz, ocen i porównań różnych aspektów gospodarki przestrzennej na terenie Gminy. Materiały te nie zawierają jednak tak ważnych danych jakimi są dane programowe. Dodatkowo wymagają one przystosowania metodologicznego, aby mogły być porównywalne w odpowiednich przedziałach czasowych i funkcjonalnych.

Istnieje potrzeba stworzenia warunków dla gromadzenia w Bazie Danych informacji i danych programowych dotyczących zamierzeń projektowych i inwestycji realizowanych. Gromadzone dane powinny zawierać obligatoryjnie informacje o ludności, liczbie zatrudnionych, powierzchni użytkowej inwestycji, infrastrukturze itp.

Dane tego rodzaju powinny być pozyskane z:

uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, udzielnych pozwoleń na budowę.

WNIOSEK III – [przemiany społeczne]

W latach 1991 – 2005 na terenie Gminy Stare Babice, nastąpił znaczny bo wynoszący blisko 48% przyrost ludności, z czego 37,8% w okresie od 1995 do 2005 roku.

Rezultatem tego procesu był:

- notowany znaczny wzrost ludności w wieku produkcyjnym (5,3%),

- notowany spadek udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym,
- bardzo wysoki wskaźnik migracji, głównie z terenu sąsiedniej Warszawy wobec ujemnego przyrostu naturalnego;
- bardzo niski poziom bezrobocia,
- dynamiczny wzrost o blisko 84% liczby pracujących,
- wzrost wskaźnika pracujących w sektorze prywatnym do 85%,
- wzrost pracujących w sektorze usługowym.

Proces ten ma wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w postaci:

- dynamicznego procesu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- narastającego procesu modernizacji i intensyfikacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
- wyraźnego wzrostu zapotrzebowania na usługi o charakterze bytowym oraz publicznym,
- pilną potrzebę realizacji infrastruktury technicznej, w tym również drogowej oraz modernizację infrastruktury społecznej.

WNIOSEK IV – [użytkowanie i gospodarki gruntami]

Analizując i oceniając stan i występujące problemy związane z gospodarką gruntami stwierdza się, iż:

- struktura użytkowania gruntów nie jest zbyt mocno zróżnicowana,
- zmiany, jakie zachodzą w strukturze użytkowania gruntów, przebiegają w sposób równomierny. Dominującą pozycję zajmują użytki rolne, które stanowią ponad 70 % udział w ogólnej powierzchni Gminy, co związane jest z wysoką z wysoką produktywnością gruntów rolnych.
- zauważalny jest stopniowy wzrost udziału gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, czego determinantem jest z jednej strony znaczący wzrost realizowanych obiektów, w tym również o charakterze usługowym - wiodącą pozycję zajmuje tu rozwijająca się strefa przemysłowa we wsi Klaudyn - oraz zmiany o charakterze statystycznym wynikającym ze zmian w sposobie naliczania podatków od gruntów.
- zasób gruntów Gminy z wyłączeniem gruntów przeznaczonych pod układ drogowy, stanowi niewielki, bo nie przekraczający 1,2% powierzchni całej Gminy, udział. Ponadto są to grunty mało dyspozycyjne – zajęte, bądź przeznaczone pod cele publiczne w tym pod budynki użyteczności publicznej, bądź też grunty oddane w użytkowanie wieczyste.
- Gmina prowadzi dość aktywną działalność w dziedzinie regulacji stanów prawnych gruntów zajętych pod drogi.
- działania regulacyjne w zakresie stanu prawnego gruntów, skuteczne uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz realizacja infrastruktury technicznej skutkowało znacznym wzrostem aktywności na rynku nieruchomości, swoistą „modą na Stare Babice” a tym samym spowodowała wzrost cen działek.

WNIOSEK V – [planowanie przestrzenne]

Oceniając prowadzoną działalność planistyczną na terenie Gminy Stare Babice w latach 1992 – 2006 stwierdza się, iż:

podstawowymi dokumentami formalnymi na podstawie których prowadzona była działalność realizacyjna w zakresie gospodarki przestrzennej był „Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice” zatwierdzony 20 maja 1992 roku oraz „miejscowe plany szczegółowe zagospodarowania przestrzennego” sporządzone dla obszarów cechujących się największą urbanizacją tj. dla: Lipkowa, Starych Babic, Latchorzewia, Klaudyna oraz Stanisławowa. Plany te w dużej mierze były nieaktualne pod względem formalnym i merytorycznym, zaś rysunki będące załącznikami graficznymi z uwagi na zastosowany podkład nieczytelne;

Gmina sporządziła szereg opracowań planistycznych w oparciu o tryb wynikający z ustawy z dnia 7 lipca 1994

r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w tym zakresie działania uznać należy za prawidłowe, gdyż obejmowały:

–wykonanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w późniejszym terminie strategię rozwoju;

–wykonanie planów miejscowych, dla terenów gdzie przewiduje się dynamikę działań inwestycyjnych i konieczność uporządkowania terenów – sporządzonych w skali 1:1000 oraz rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – sporządzonej w skali 1:10000;[1]

▪w okresie od 1995 do 21 grudnia 2006 roku zostały zatwierdzone 24 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Objęły one blisko 6330 hektarów gruntów, co stanowi blisko 99,7% ogólnej powierzchni Gminy Stare Babice.

▪w związku ze zmianami ustawowymi, które weszły w życie z dniem 11 lipca 2003 roku Gmina Stare Babice podjęła szereg nowych opracowań planistycznych w oparciu o tryb wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w tym zakresie działania uznać należy za prawidłowe.

▪stwierdzono nieaktualność ustaleń planów miejscowych w odniesieniu do terenów wskazanych w Uchwale Rady Gminy Stare Babice w sprawie oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

stan dokumentów planistycznych sporządzanych w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jest następujący:

–przyjęte 29.04.1997 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, m.in. z uwagi na zmiany ustawowe oraz ogólnikowość stwierdzeń w nim zawartych, w szczególności zaś w kontekście sporządzanych, bądź przyjętych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, całkowicie się zdezaktualizowało. W oparciu o zapisy zawarte w studium nie było możliwe stwierdzenie zgodności projektowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rozwiązań z polityką przestrzenną Gminy, w efekcie czego Rada Gminy Stare Babice podjęła Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium;

–zatwierdzone w okresie od 29 lutego 1998 roku do 21 grudnia 2006 roku miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają w sposób szczegółowy przeznaczenie terenu. Z uwagi na długi okres ich sporządzania, zmieniający się system prawny okoliczności rynkowe oraz widoczną zmianę postawy społecznej, winna zostać dokonana weryfikacja realności założeń polityki przestrzennej przyjętych w planach miejscowych w odniesieniu do obiektywnych potrzeb i wymagań funkcjonalnych oraz oczekiwań samych mieszkańców i właścicieli nieruchomości, w tym również w zakresie prowadzonych bieżących działań inwestycyjnych.

–po dokonaniu korekt w zapisach planów miejscowych dla obszarów oraz w zakresie określonym w uchwale stwierdzającej częściową ich nieaktualność, stwierdzić należy, iż zapisy zawarte w planach pozostają w dalszym ciągu aktualne.

–stwierdza się aktualność treści załączników graficznych do planów, sporządzonych w skali 1:1000. Pomimo upływu kilku lat elementy zawarte na podkładzie zawierają wiele istotnych treści ułatwiających interpretację planu. Zawdzięczać to należy sporządzonym dla potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tzw. wtórników mapowych wraz z domiarem uzupełniającym, noszących cechy mapy do celów projektowych (aktualny materiał geodezyjny).

stan dokumentów planistycznych sporządzanych w trybie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest następujący:

–przyjęte 01.06.2006 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jest dokumentem aktualnym, zaś proponowane w nim zmiany programowo – przestrzenne w zagospodarowaniu Gminy Stare Babice są racjonalne zarówno z perspektywy kreowania polityki przestrzennej Gminy, jak również punktu widzenia ochrony interesów społeczności lokalnej;

–przyjęte miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi: Janów i Koczargi Stare uznać należy za aktualne;

▪Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są dokumentami formalnymi, będącymi podstawą podejmowania decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki przestrzennej. W przypadku braku planu podstawę formalną wydania decyzji o pozwoleniu na budowę stanowi decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawana w formie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego, bądź w formie decyzji o warunkach zabudowy.

Reasumując: Gmina jest bardzo dobrze wyposażona w dokumenty formalne, pozwalające na prowadzenie polityki przestrzennej w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Określenie celów:

Opracowanie planów miejscowych dla wszystkich obszarów dla których istnieją podjęte intencyjne uchwały Rady Gminy Stare Babice o przystąpieniu do sporządzania planu.

Opracowanie planów miejscowych dla obszarów podlegających dalszej urbanizacji.

Wprowadzenie zmian w zapisach planów, które hamują rozwój przestrzenny lub wykreślenie zapisów które się zdezaktualizowały.

Stworzenie podstaw formalno – prawnych dotyczących możliwości kreacji ośrodków gminnych.

Określenie zadań do realizacji:

Wykonanie i zatwierdzenie planów zgodnie z intencyjnymi uchwałami o przystąpieniu do ich sporządzania.

Objęcie zmianą planu miejscowego obszarów dla których stwierdzono nieaktualność.

Wprowadzenie zmian w zapisach zatwierdzonych planów w zakresie ograniczeń co do liczby lokali mieszkalnych poprzez dopuszczenie możliwości realizacji większej liczby lokali pod warunkiem posiadania normatywu powierzchniowego (obowiązkowe sporządzenie planu zagospodarowania działki w którym fakt ten zostanie uwzględniony).

Wprowadzenie zmian w zapisach zatwierdzonych planów w odniesieniu do ul. Warszawskiej (linie rozgraniczające winny być zgodne z opracowaniem technicznym).

Sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla których dokonywane będą zmiany w przeznaczeniu terenów tj. z dotychczasowych terenów rolnych pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

WNIOSEK VI – [pozwolenia na budowę]

Oceniając zakres zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru Gminy można stwierdzić, iż:

▪podejmowane działania inwestycyjne w przeważającym stopniu dotyczyły terenów dotychczas częściowo zurbanizowanych i odnosiły się przede wszystkim do nowo realizowanych obiektów;

▪średnia roczna liczba wydanych pozwoleń na budowę wyniosła 278, z czego 174 przypadło na budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych.

▪budynki mieszkalne dominują wśród wszystkich pozwoleń na realizację stanowiąc blisko 62,6% wszystkich udzielonych pozwoleń;

▪średnia roczna liczba pozwoleń na realizację budynków przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej i budynków pozostałych oraz budynków gospodarczych i garaży wyniosła po 24, co stanowiło 8,6% ogółu udzielonych pozwoleń, przy czym największa ich liczba została wydana w roku 1996 i 1997, zaś najmniejsza w roku 2001 i 1992; decydującym czynnikiem była tu koniunktura gospodarcza (czynniki egzogeniczne);

▪średnia roczna liczba pozwoleń na obiekty liniowe (sieci) wyniosła 51 co stanowiło 18,4% ogółu udzielonych pozwoleń, przy czym ich wielkość uzależniona była od zmieniającego się, w analizowanym okresie, stanu prawnego;

▪1,8% wśród wszystkich uzyskanych decyzji stanowiły zakłady pracy; średniorocznie na takie obiekty udzielono 5 pozwoleń.

Przeprowadzona szczegółowa analiza grup funkcjonalnych decyzji generalnie wskazuje na zdecydowaną

preferencję działań inwestycyjnych dla funkcji mieszkaniowych realizowanych przede wszystkim w Kludynie (333 pozwolenia), Starych Babicach (263), Latchorzewie (230), Kwirynowie (213), Koczargach Starych (172), Lipkowie (168), Borzęcinie Dużym (140) oraz Bliznem Jasińskiego (133) i Łaszczyńskiego (100). Liczba udzielonych pozwoleń na budowę koresponduje z największą dynamiką przyrostu nowych mieszkańców w tych właśnie jednostkach.

Istotnym z punktu widzenia rozwoju gospodarczego Gminy jest znaczna ilość obiektów przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej i budynków pozostałych, które stanowiły 8,6% wśród wszystkich udzielonych pozwoleń. Dodatkowo 1,8% wśród wszystkich uzyskanych decyzji stanowiły zakłady pracy co oznacza, iż średniorocznie na takie obiekty udzielono 5 pozwoleń.

Zwraca uwagę postępujący proces wzrostu standardów obsługi mieszkańców. Świadczy o tym znaczący udział w wydawanych pozwoleń na budowę tzw. obiektów liniowych, które stanowiły drugą, po budynkach mieszkalnych, grupę decyzji – wskaźnik 18,4% wśród wszystkich udzielonych pozwoleń. Średniorocznie w tej grupie wydawano 51 pozwoleń na budowę. Realizacja obiektów liniowych świadczy o dynamicznym procesie modernizacyjnym i podnoszeniu standardów istniejących zasobów mieszkaniowych oraz prowadzi do poprawy warunków środowiska na terenie Gminy.

Ponadto stosunkowo dużą grupę decyzji stanowiły pozwolenia na budynki gospodarcze i garaże (średnio 24 pozwolenia co stanowiło 8,6% ogółu). Podstawowe przyczyny takiego stanu była: zmniejszająca się liczba gospodarstw rolnych, które faktycznie prowadzą produkcję rolną, wysokie stawki podatkowe (podatek od nieruchomości), samowole budowlane, tendencja do umieszczania garaży w bryle budynku mieszkalnego.

Powyższe dane wskazują na zwiększanie intensywności wykorzystania terenów mieszkalnictwa jednorodzinne oraz poprawę standardów istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

WNIOSEK VII – [użytkowanie budynków mieszkalnych]

Oceniając zakres zmian w strukturze użytkowania budynków mieszkalnych można stwierdzić, iż w okresie będącym przedmiotem niniejszej analizy:

- odnotowano wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych z ponad 150 m² w roku 1992 do blisko 187 m² w roku 2005. Zaobserwowano korelację pomiędzy wskaźnikiem zamożności społeczeństwa, tempem wzrostu gospodarczego, mierzonymo wskaźnikiem Produktu Krajowego Brutto, a wielkością oddawanych do użytkowania mieszkań.
- średniorocznie oddawano do użytkowania blisko 127 mieszkań (ogółem w latach 1992 – 2005 było to 1775 budynków), przy czym wartości maksymalne wynoszące 288 i 287 odnotowano w roku 1999 i 2003.

Przyczyną takiego stanu była zmiana przepisów, w tym przede wszystkim przepisów prawa budowlanego i związane z nim wprowadzenie kar finansowych za zamieszkiwanie obiektów bez uzyskanej decyzji pozwolenia na użytkowanie, bądź zgłoszenia oddania obiektu do użytkowania. Ponadto zarówno w roku 1999, jak i w 2003 zmieniła się kompetencja w zakresie odbioru obiektów. W roku 1999 kompetencje te przejął Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, z kolei z dniem 11 lipca 2003 roku Gminom odebrano kompetencje w zakresie wykonywania zadań powierzonych związanych z prowadzeniem nadzoru budowlanego.

- w okresie od 1995 do 2005 roku wskaźnik średniej przeciętnej liczby izb przypadających na 1 mieszkanie oddane do użytkowania kształtował się na poziomie 5,7 (wskaźnik wysoki) przy czym w ostatnich latach daje się zauważyć tendencję do jego zwiększania się do wartości powyżej 6, co świadczy o wzrastającej zamożności osób realizujących budynki mieszkalne na terenie Gminy Stare Babice.

Powyższe dane wskazują na zwiększanie standardu realizowanych budynków mieszkalnych charakteryzujących się znacznie większą powierzchnią użytkową oraz wzrostem średniej przeciętnej liczby izb przypadających na 1 mieszkanie.

WNIOSEK VIII – [istniejące i użytkowane zasoby mieszkaniowe]

Oceniając całokształt zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym można stwierdzić, iż wraz z dynamicznym rozwojem budownictwa mieszkaniowego zwiększyły się istniejące i użytkowane zasoby mieszkaniowe:

- od 1995 roku liczba mieszkań wzrosła o ponad 89% osiągając poziom 5073 mieszkań będących w zasobach, zaś liczba izb podwoiła się osiągając poziom 23802 izb (wzrost o 109%).
- osiągnięty wskaźnik średniej przeciętnej liczby izb przypadających na 1 mieszkanie pozostających w zasobach mieszkaniowych kształtował się na poziomie 4,5, przy czym w ostatniej dekadzie daje się zauważyć naturalną, stałą tendencję do jego zwiększania z poziomu 4,3 jaki odnotowano w latach 1995 – 1998 do poziomu 4,7 w roku 2003 i 2004 izby na 1 mieszkanie pozostające w zasobach. Zachodzące zmiany potwierdzają fakt wzrostu zamożności mieszkańców Gminy a tym samym jakości ich życia;
- od 1995 do 2004 roku powierzchnia użytkowa mieszkań będących w zasobach zwiększyła się o 29,2m² – z 84,5m² do 113,7m² tj. o ponad 1/3. Ponadto wskaźnik przeciętnej liczby osób przypadających na 1 mieszkanie zmniejszył się z 3,85 do 2,91 tj. o ponad 32%, zaś przeciętna liczba osób przypadających na 1 izbę z 0,91 do 0,62 tj. o ponad 46,8%.
- podstawowe mierniki charakteryzujące ruch budowlany na terenie Gminy Stare Babice wskazują w sposób wyraźny, iż jest to obszar pożądany przez inwestorów. Wskaźniki te są szczególnie wyraźne na tle całego powiatu warszawskiego – zachodniego:[2]
- ogólna liczba mieszkań w zasobach: 5073 co stanowiło 14,9% ogółu mieszkań w powiecie (4 miejsce za Łomiankami, Ożarowem Mazowieckim i Błoniem);
- liczba izb w zasobach: 23802 co stanowiło 16,7% wszystkich izb w powiecie (4 miejsce);
- powierzchnia użytkowa mieszkań: 575,6 tys. m² co stanowiło 18,0% ogólnej powierzchni użytkowej w skali powiatu (2 miejsce za Łomiankami);
- przeciętna liczba izb w mieszkaniu: 4,69 przy średniej dla powiatu wynoszącej 4,21;
- przeciętna liczba osób przypadających na 1 mieszkanie: 2,91 przy średniej dla powiatu wynoszącej 2,92 (wartość identyczna jak w przypadku gmin miejsko - wiejskich – Łomianki i Ożarów Mazowiecki);
- przeciętna liczba osób przypadających na 1 izbę: 0,62 przy średniej dla powiatu wynoszącej 0,69 (2 miejsce za Łomiankami);
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania: 113,7 m² przy średniej dla powiatu wynoszącej zaledwie 94,0 m² (3 miejsce za Izabelinem i Łomiankami);
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 izby: 39,1 m² przy średniej dla powiatu wynoszącej 32,3 m² (2 miejsce za Łomiankami);

Powyższe dane wskazują na zwiększanie istniejących zasobów mieszkaniowych oraz istotną z punktu widzenia warunków życia mieszkańców, poprawę ich jakości. Wskaźniki charakteryzujące istniejące i użytkowane zasoby mieszkaniowe Gminy Stare Babice na tle pozostałych gmin wchodzących w skład powiatu warszawskiego – zachodniego wskazują, iż są one porównywalne, a w wielu kategoriach wręcz lepsze (w znaczeniu jakości) aniżeli gmin miejsko – wiejskich takich jak: Ożarów Mazowiecki, Łomianki czy Błonie. Tym samym jakość życia mieszkańców, w analizowanym okresie została znacząco podniesiona.

WNIOSEK IX – [elementy środowiska przyrodniczego]

Analizując oraz oceniając stan i poszczególne elementy środowiska przyrodniczego na obszarze Gminy stwierdza się:

- Na terenie Gminy, faktycznie nie są naruszane obszary pozostające w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego. Głównie są to inwestycje o charakterze liniowym (dominują drogi).
- Wszystkie wartościowe przyrodniczo obszary objęte są systemową ochroną.
- Współpraca pomiędzy Gminą a Dyrekcją Kampinoskiego Parku Narodowego układa się bardzo dobrze, zaś wzajemne, częste kontakty skutkują powstaniem wielu dobrych, zarówno dla mieszkańców, jak i dla cennych przyrodniczo obszarów pozostających w granicach KPN-u, rozwiązań.

- Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bądź mieszkaniowo – usługową przewidziano wysoki wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnych, poprzez wprowadzenie stosownych zapisów do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
 - Zauważalne są działania mające na celu poprawę, jakości terenów zieleni oraz terenów leśnych. Sprowadzają się one do konserwacji, pielęgnacji, jak i wprowadzania nowych gatunków roślinności dostosowanych do warunków miejscowych.
 - Gmina podjęła działania na rzecz utrzymania i ochrony wód powierzchniowych. Polegają one na utrzymaniu drożności cieków, odcinaniu dopływu nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do kanałów i zbiorników wodnych.
- Na terenie Gminy następuje wyraźna poprawa jakości życia mieszkańców wynikająca z rozwoju sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Wpływa to znacząco na zmniejszenie zanieczyszczeń: atmosfery, gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

Określenie zadań:

- Utrzymanie cennych przyrodniczo terenów bez możliwości zabudowy.
- Podejmowanie dalszych działań zmierzających do utrzymania drożności cieków i rowów melioracyjnych.
- Podejmowanie działań zmierzających do segregacji odpadów na miejscu.
- Prowadzenie dalszej współpracy z Dyrekcją Kampinoskiego Parku Narodowego.

WNIOSEK X – [infrastruktura komunikacyjna]

Oceniając zakres zmian w infrastrukturze komunikacyjnej Gminy należy podkreślić, iż w analizowanym okresie doszło do wielu istotnych zmian strukturalnych, związanych z wprowadzeniem reformy administracyjnej kraju (wprowadzenie szczebla powiatowego), które okazały się dużym utrudnieniem dla realizacji inwestycji drogowych. W związku z reformą wiele dróg zmieniło kategorie, a co za tym idzie również zarządców. Zmiany takie często skutkują zaniechaniem wielu prac modernizacyjnych i remontowych co wpływa negatywnie na jakość dróg. Ponadto stwierdzono, iż:

- Gmina Stare Babice nie posiada na swoim terenie dróg najwyższej kategorii – tj. dróg krajowych, zaś jedyny projektowany jej odcinek w postaci drogi ekspresowej S8 jest dopiero przygotowywany do realizacji. Istniejące drogi kategorii wojewódzkiej, w tym przede wszystkim droga nr 580 (ul. Warszawska) stanowi szkielet układu komunikacyjnego. W chwili obecnej ulica ta jest modernizowana co przyczyni się do upłynnienia ruchu. Układ uzupełniający stanowią drogi kategorii powiatowej oraz ważniejsze ulice kategorii gminnej.
- mało wydolny układ drogowy, oparty jest w swej istocie na ul. Warszawskiej, jako osi komunikacyjnej Gminy, w powiązaniu ze specyfiką położenia Gminy – częściowo w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w korytarzu tranzytowym Gmin Leszno, Kampinos i Sochaczew generującym potoki ruchu zewnętrznego, jak również naturalnym ciężeniem funkcjonalnym i przestrzennym w kierunku Warszawy, skutkują negatywnymi jego ocenami na przyszłość. Układ ten jest wystarczający na chwilę obecną, jednak projekty przeznaczania nowych terenów pod zabudowę oraz postępujący wzrost motoryzacji zmusza do poszukiwania nowych rozwiązań, zabezpieczających obecnych oraz nowych mieszkańców Gminy, zmierzających do dywersyfikacji potoków ruchu. Należy w maksymalny sposób uwzględniać prawidłowość powiązań z gminami sąsiednimi, w tym przede wszystkim z centrum Warszawy, ale również w systemie połączeń wewnętrznych tj. międzyosiedlowych.
- ogólna długość użytkowanych dróg publicznych, a więc dróg o charakterze ogólnodostępnym, na terenie Gminy Stare Babice szacowana jest na 130,9 km, z czego 80,9 km posiada nawierzchnię twardą, bądź twardą ulepszoną co stanowi około 61,8%. Drogi gminne stanowią bezwzględną większość, a ich udział szacuje się na 71,1% (93 km). W przypadku dróg gminnych drogi utwardzone to około 43,0 km, co stanowi ponad 46,2% wszystkich dróg gminnych.
- nastąpił wzrost zainteresowania inwestycjami komunikacyjnymi w Gminie – świadczy o tym udział środków na inwestycje drogowe w ogólnym budżecie Gminy. W okresie będących przedmiotem niniejszej analizy tj. w

latach 1995 - 2004 średniorocznie wydatki na inwestycje drogowe kształtowały się na poziomie 7,9% wydatków ogółem, przy czym w ostatnich latach udział ten był największy i osiągnął poziom 12,9, 12 i 10,5% kolejno w roku 2001, 2004 i 2003. W tym też czasie dokonano wielu inwestycji, w tym również poprawiono nawierzchnię wielu dróg gminnych poprzez dokonanie utwardzeń destruktem, bądź emulsją asfaltową co przyczyniło się do poprawy komfortu ich użytkowania.

- wraz z realizacją kanalizacji sanitarnej stan wielu dróg uległ znacznemu pogorszeniu. Wiele z nich wymagać będzie gruntownych napraw i remontów, część zaś, w szczególności przy małym przekroju jezdni, wymagać będzie budowy od podstaw. Mając na uwadze powyższe przewiduje się, iż w kolejnych 10-ciu latach jednym z podstawowych elementów w zakresie inwestycji, będzie budowa nowych dróg w Gminie (po docelowym i ostatecznym zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej).

- zarysował się wyraźny postęp w realizacji chodników, co w znaczący sposób przyczynia się do poprawy bezpieczeństwa zarówno pieszych, jak również użytkowników samych dróg. Wraz z realizacją chodników poprawiła się również estetyka przestrzeni publicznych jakimi są pasy drogowe.

- istnieje dobra dostępność do komunikacji publicznej. Gmina obsługiwana jest przez 5 linii autobusowych (komunikacja publiczna miasta stołecznego Warszawy). Usytuowanie przystanków oraz częstotliwość kursów są wystarczające, jak na obecne potrzeby Gminy, jednak daleko niewystarczające, jak na docelowe potrzeby wynikające z polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice. Realizacja przyjętych tam założeń wymagać będzie w przyszłości zapewnienia lepszej dostępności do komunikacji publicznej opartej na planowanych węzłach komunikacyjnych na terenie Warszawy – w tym węzła MŁOCINY (przy Hucie Warszawa) oraz projektowanego węzła na Chrzanowie (Dzielnica Bemowo).

Określenie celów:

Celem działań w najbliższej przyszłości w zakresie komunikacji winno być przede wszystkim: wyrównanie różnic w jakości obsługi komunikacyjnej między poszczególnymi częściami Gminy Stare Babice z uwzględnieniem preferencji dla obszarów peryferyjnych, likwidacja tzw. „wąskich gardeł” w istniejącej sieci dróg asfaltowych, tzn. miejsc, w których: tworzą się korki drogowe, spada prędkość ruchu drogowego, występuje nadmierna liczba wypadków drogowych oraz tych miejsc w których ruch drogowy jest szczególnie uciążliwy dla otoczenia.

Określenie zadań do realizacji celów:

W ramach realizacji długofalowego programu działań w zakresie rozwoju komunikacji wszelkie działania winny zostać skierowane na:

przebudowę dróg gruntowych (głównie gminnych) na ulice o nawierzchniach twardych, dostosowaniu dróg do istniejących potrzeb tj. prognozowanych natężeń ruchu, budowy chodników i ścieżek rowerowych,

Określenie proponowanego programu inwestycyjnego:

Realizacja wskazanych zadań wymaga podjęcia najpilniejszych prac, do których zaliczyć trzeba: modernizację drogi wojewódzkiej nr 580 ul. Warszawskiej na odcinku Warszawa – Leszno, Inwestor – Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie (w trakcie realizacji);

budowę:

drogi ekspresowej „S-8” – Trasa Armii Krajowej, Inwestor – Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych i Autostrad; drogi kategorii gminnej w miejscowości Kwirynów i Stare Babice w ciągu istniejących ulic: Modrzewiowa, Berbersyowa, Graniczna, Irysowa, Konwaliowa o nawierzchni gruntowo-żwirowej, stanowiącej łącznik pomiędzy drogą powiatową nr 1530 i drogą wojewódzką nr 898, długość drogi 929,85 m; drogi gminnej w miejscowości Blizne Jasińskiego w ciągu istniejącej ulicy Kościuszki o nawierzchni gruntowo-żwirowej, stanowiącej szkielet drogowy dla osiedla domów jednorodzinnych w miejscowości Blizne; drogi gminnej w miejscowości Stare Babice w ciągu istniejących ulic Piłsudskiego (likwidacja złego włączenia drogi powiatowej nr 1530 w drogę wojewódzką nr 580), Kresowa, Poczta o nawierzchni gruntowo-

źwirowej, stanowiącej dojazd do projektowanego pasażu Handlowo-Usługowego oraz Komisariatu Policji i prowadząca dalej do drogi wojewódzkiej nr 580;

drogi gminnej – ul. gen. St. Maczka w miejscowości Janów w ciągu istniejącej drogi o nawierzchni gruntowo-żuźlowej, stanowiącej łącznik pomiędzy drogą wojewódzką nr 898 i drogą gminną ul. Pohulanka, a w przyszłości łączącej się z drogą powiatową nr 1530 poprzez planowaną drogę gminną ul. gen. Thome (łącznie ul. Maczka i ul. Thome o długości około 1,8 km);

drogi gminnej – ul. Krzyżanowskiego i Szymanowskiego w Klaudynie i Starych Babicach, mającej na celu odciążenie ruchu na drodze wojewódzkiej nr 898 (niebezpieczne włączenie drogi gminnej ul. Lutostawskiego w drogę wojewódzką) i skracającej czas dojazdu z Klaudyna do Starych Babic- długość około 2,5 km;

drogi gminnej pomiędzy ul. Górki w Koczargach i ul. Kutrzeby w Starych Babicach, skracającej czas dojazdu z Koczarg i Wojcieszyna do Starych Babic długość drogi około 3,5 km, przewidziana do realizacji w 2009 roku;

drogi gminnej stanowiącej obwodnicę centrum Starych Babic, łączącej drogi wojewódzkie nr 580 z drogą nr 898, długość drogi około 3,1 km.

Do powyższego etapowego programu inwestycyjnego winny być dopasowane etapowe programy rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej itp. tak by przed rozpoczęciem inwestycji polegającej na budowie jezdni, wszelkie instalacje podziemne były wykonane w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi określonymi szczegółowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaś w przypadku jego braku w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

WNIOSEK XI – [infrastruktura inżynierska]

Oceniając zakres zmian w infrastrukturze inżynierskiej Gminy można stwierdzić:

- Istniejąca i sukcesywnie rozbudowywana, w analizowanym okresie, infrastruktura inżynierska, znajdująca się na obszarze Gminy Stare Babice, stanowi częściowo element systemu ogólnomiejskiego miasta stołecznego Warszawy. Wieś Blizne Łaszyńskiego i Blizne Jasińskiego w pełni wykorzystuje infrastrukturę techniczną Warszawy, w tym istniejący Wodociąg Układu Centralnego WARSZAWA oraz układ kanalizacji warszawskiej i sieć elektroenergetyczną.
- Dzięki powiązaniu infrastrukturalnemu z Warszawą wsie: Lubiczów i Latchorzew, w tym m.in. osiedle Latchorzew korzysta z WUC WARSZAWA.
- Powiązanie infrastruktury technicznej z sąsiednią Gminą Leszno skutkowało zasileniem zachodniej części Gminy tj. wsi: Borzęcin Duży, Borzęcin Mały, Wierzbina, Topolin, Zalesie, Mariew, Stanisławów, Wojcieszyn, Lipków, Koczargi Stare i Koczargi Nowe w wodę.
- Istniejące oraz sukcesywnie rozwijane powiązania przestrzenne i infrastrukturalne skutkowały, tym iż, w okresie od 1995 do 2004 roku, przeprowadzono w sposób logiczny i skoordynowany proces zwodociągowania Gminy Stare Babice. W efekcie podjętych działań nastąpił blisko 91% wzrost długości czynnej sieci rozdzielczej z 65 km w roku 1995[3] do blisko 119 km w roku 2004 oraz blisko 124 km w roku 2005. Wraz z rozbudową sieci z każdym rokiem systematycznie zwiększała się liczba mieszkańców korzystających z wodociągów osiągając według stanu na XII 2005 roku poziom 81%.
- Największą dynamikę przyrostu długości sieci odnotowano w roku 2000 – 17,9% (w stosunku do roku poprzedniego) oraz w roku 1997 i 1998 – odpowiednio wzrost o 13,7% oraz 13,0%.
- Według stanu na XII 2004 roku liczba przyłączy wodociągowych wyniosła 3956 wobec 2066 w roku 1995 co stanowi wzrost o ponad 91%. Ponadto zgodnie z danymi za XII 2005 roku ogólna liczba przyłączy wzrosła do 4209 co oznacza wzrost, w odniesieniu do roku 1995 na poziomie 103,7%
- Do najważniejszych zadań inwestycyjnych w zakresie zaopatrzenia w wodę na kolejne lata uznano m.in. budowę nowej automatycznej stacji uzdatniania wody oraz przeprowadzenie modernizacji istniejącej stacji, prowadzenie monitoringu istniejącej sieci oraz budowę kolejnych jej odcinków.
- Wraz z postępującą rozbudową wodociągów rozpoczęto budowę oczyszczalni ścieków (rok 1995) oraz sieci kanalizacji sanitarnej. Według stanu na XII 2004 roku łączna długość zrealizowanej sieci wyniosła 46,8 km wobec 12,8 km w roku 1997 (wzrost o 366%). Zgodnie z danymi za XII 2005 roku łączna długość czynnej (eksploatowanej) sieci kanalizacji sanitarnej wzrosła 49,0 km

- Największą dynamikę przyrostu odnotowano w latach: 1998, 1999 i 2000 – odpowiednio 47,7%, 37,6%, 30,8% w stosunku do roku poprzedniego.
 - Według stanu na XII 2005 roku liczba połączeń kanalizacyjnych prowadzących do budynków mieszkalnych oraz budynków zbiorowego zamieszkania wyniosła 1427 wobec 1342 w roku 2000 oraz 34 w roku 1997.
 - Według stanu na XII 2005 roku liczba rzeczywistych użytkowników kanalizacji wzrosła do 5473 osób co stanowi 36,3% wszystkich mieszkańców Gminy Stare Babice.
 - Według stanu na XII 2004 roku osiągnięto bardzo wysoki, bo wynoszący 68,3%, udział ścieków odprowadzonych w stosunku do ilości wody dostarczonej gospodarstwom domowym, co jest szczególnie istotne w aspekcie występujących na terenie Gminy obszarów podlegających szczególnej ochronie – w tym Kampinoskiego Parku Narodowego, otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 - W roku 2005 rozpoczęto realizację II etapu rozbudowy oczyszczalni ścieków w Starych Babicach w wyniku czego zwiększyła ona swoją przepustowość do 3000m³/d, inwestycję zakończono w roku 2006.
 - W kolejnych latach przewiduje się prowadzenie monitoringu przepompowni ścieków, budowy dalszej sieci kanalizacji sanitarnej a wraz z nią kolektorów ściekowych.
 - W wyniku wcześniej podejmowanych działań, które doprowadziły do gazyfikacji całego terenu Gminy istnieją dogodne warunki do zaopatrzenia w gaz przewodowy. Jedynie w okresie od XII 2000 do XII 2004 roku długość rozdzielczej sieci gazowej zwiększyła się o blisko 40 km tj. o ponad 36%, podobnie jak liczba przyłączy do budynków mieszkalnych - 34,6% (wzrost z 3135 do 4219).
 - W ramach systemu elektroenergetycznego oddano do użytkowania w roku 2000 RPZ 110/15 kV BABICE przez co w znaczący sposób poprawił się stan zaopatrzenia mieszkańców Gminy w energię elektryczną. Istniejąca stacja posiada znaczne rezerwy wobec czego istnieje możliwość dalszego rozwoju Gminy w oparciu o istniejące moce. Wraz z wyprowadzeniem w kierunku Gminy Stare Babice linii średniego napięcia poprawiło się zaopatrzenie w energię elektryczną północnych rejonów Gminy w tym m.in. wsi Lipków i Kludyn. Ponadto, co warto podkreślić, Gmina stwarza warunki poprzez rezerwację w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego części terenów w pasach ulicznych pod linie elektroenergetyczne oraz tereny pod stacje trafo.
- Wykonane oraz realizowane inwestycje mają zasadniczy wpływ na poprawę jakości życia mieszkańców i zdecydowanie przyczyniają się do poprawy środowiska w ramach terenów już zainwestowanych.

WNIOSEK XII – [infrastruktura społeczna]

Oceniając zakres zmian w infrastrukturze społecznej należy podkreślić, iż:

analizowany okres charakteryzował się wprowadzeniem wielu reform, w tym reformy oświaty, ochrony zdrowia i policji, które wpływając na zmiany struktury organizacyjnej determinują sposób oraz jakość funkcjonowania podstawowej infrastruktury społecznej.

wdrażanie reformy systemu oświaty odbyło się w Gminie bezkonfliktowo, głównie z uwagi na brak znaczących zmian w przestrzennym rozmieszczeniu obiektów edukacyjnych, co stworzyło możliwość, łagodnego przejścia do nowego ustroju szkolnego.

utworzenie 2 rejonów, w oparciu o szkołę podstawową w Starych Babicach i w Borzęcinie Dużym a więc w oparciu o 2 podstawowe ośrodki obsługujące odpowiednio wschodnią oraz zachodnią część Gminy Stare Babice jest niezmiernie korzystne z punktu widzenia dostępności, rozumianej jako odległość oraz czasu dojazdu z poszczególnych, nawet najdalszych terenów Gminy. Zgodnie z ustawą o systemie oświaty dla uczniów klas 1-4 odległość nie powinna być większa niż 3 km, zaś dla uczniów klas 5-6 oraz gimnazjum nie więcej niż 4 km, w przeciwnym razie Gmina musi zapewnić warunki dojazdu dzieci do szkół. Warunki te w odniesieniu do uczniów klas 5-6 oraz gimnazjum na terenie Gminy Stare Babice zostały spełnione w całości, zaś w odniesieniu do uczniów klas 1-4 w 95% co jest wynikiem bardzo dobrym.

uzyskana średnia liczba uczniów w klasach na poziomie 23 uczniów w Gimnazjum oraz 25 uczniów w Szkole Podstawowej stwarza dogodne warunki dla realizacji programu nauczania.

wprowadzone zmiany organizacyjne polegające na utworzeniu dwóch szkół podstawowych oraz gimnazjum

spełniły swoje zadania.

istniejące obiekty zostały rozbudowane, istnieje rezerwa pomieszczeń klasowych w odniesieniu do liczby utworzonych oddziałów.

poprawił się poziom wychowania przedszkolnego, wyremontowano istniejące obiekty. W roku szkolnym 2004 – 2005 odnotowano rezerwę miejsc w przedszkolach (miejsc 234 – korzystających dzieci 202).

system opieki zdrowotnej w Gminie przechodził znaczną transformację, w wyniku której podstawowa opieka zdrowotna realizowana jest w oparciu o 2 publiczne przychodnie lekarskie oraz w oparciu o powstające prywatne gabinety lekarskie, które stanowią uzupełnienie oferty publicznych przychodni.

pomoc społeczna w Gminie realizowana jest poprzez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. W analizowanym okresie zauważalna jest tendencja stałego wzrostu liczby rodzin korzystających z pomocy, w tym również wzrostu liczby udzielonych porad. Zwiększa się także liczba form udzielanej pomocy, obok pomocy finansowej czy rzeczowej udzielane są również porady prawne.

Gmina dysponuje własnymi obiektami rekreacyjno – sportowymi oraz kulturalnymi. Przystąpiono do budowy basenu. Zauważalny jest jednak brak dodatkowej – drugiej biblioteki publicznej oraz potrzeba uzupełnienia istniejącego księgozbioru.

Stare Babice charakteryzują się średnim poziomem przestępczości. W 2006 roku oddano do użytkowania nowoczesną Komendę Powiatową z siedzibą w Starych Babicach. Prowadzone są zintensyfikowane działania zmierzające, z jednej strony, do zwiększenia poziomu społecznego poczucia bezpieczeństwa, z drugiej zaś, do zwiększenia efektywności działań poprzez: uzyskanie poparcia społecznego i czynnego włączania się mieszkańców w zwalczanie patologii społecznych, likwidacji zagrożeń w miejscach publicznych, czynnego uczestnictwa społeczeństwa lokalnego w organizowaniu prac na rzecz utrzymania porządku i bezpieczeństwa.

WNIOSEK XIII – [wyposażenie w dokumentację formalną w aspekcie środków pomocowych]

Gmina Stare Babice jest bardzo dobrze wyposażona w dokumenty formalne, opracowania i programy wymagane do ubiegania się o środki pomocowe z Unii Europejskiej. Objęcie opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego prawie całej Gminy jest skutecznym instrumentem (narzędziem) do ubiegania się o pozyskiwanie funduszy ze środków zewnętrznych (jest to szczególnie istotne wobec faktu, iż większość Gmin w Polsce nie posiada planów miejscowych i jest zmuszona do wydawania decyzji o warunkach zabudowy, bądź decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, co jest czasochłonne).

WNIOSEK XIV – [budżet gminy]

Oceniając budżet Gminy Stare Babice podkreślić należy, iż w okresie bilansowym tj. od 1995 do 2005 roku: łączne dochody osiągnęły poziom 234.912 tys. zł, zaś wydatki 228.562 tys. zł, co świadczy o nadwyżce budżetowej w kwocie 6.350 tys. zł stanowiącej łącznie 2,7% wszystkich dochodów osiągniętych przez 11 lat. Tak znaczną nadwyżkę osiągnięto w budżetach za lata 2003 – 2005, co świadczy bardzo dobrze o rozwoju Gminy w ostatnim okresie czasu.

podstawowe źródła dochodów budżetu Gminy, tj. podatki i opłaty lokalne oraz udziały w podatkach dochodowych budżetu państwa, wykazują znaczną stabilność i stały wzrost, dotyczy to zwłaszcza podatku od nieruchomości i opłaty skarbowej, a także dochodów Gminy z udziałów w podatkach dochodowych budżetu państwa, w tym w szczególności w podatku dochodowym od osób fizycznych. Szybszy zaś wzrost wydatków inwestycyjnych niż wydatków bieżących świadczy o proinwestycyjnej polityce finansowej Gminy.

Z punktu widzenia rozwoju przestrzennego Gminy Stare Babice, podkreślić należy, iż szczegółowa analiza dochodów i wydatków budżetu, przy zachowaniu obecnych trendów, wykazuje możliwość dokonania zmiany przeznaczenia dodatkowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na obszarze około 100 hektarów rocznie, z uwzględnieniem, iż 10% powierzchni zajmą tereny zajęte pod układ drogowy – dróg publicznych, które będą wymagały przejęcia. Realizacja powyższych założeń wymagać będzie wydatkowania około 10 milionów zł rocznie przeznaczonych na realizację zadań z zakresu gospodarki przestrzennej (głównie

na wykupy gruntów pod drogi) zaś źródłem jej pokrycia będą opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku dokonania podziału nieruchomości. Realizacja infrastruktury technicznej nastąpi w wyniku pobierania opłat z tytułu renty planistycznej, podatków oraz w wyniku pozyskiwania źródeł zewnętrznych (możliwość pozyskania nawet 75% środków na realizację infrastruktury technicznej). Nie stwierdzono barier w zakresie dalszego rozwoju przestrzennego Gminy Stare Babice w związku z możliwościami realizacji pełnej infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja, prąd i gaz) przy uwzględnieniu prognozowanego rozwoju przestrzennego określonego w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”.

WNIOSEK XV – [chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową]

Niniejsza analiza w zakresie chłonności oraz rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wykazała, iż:

w ujęciu ogólnym najwięcej wolnych działek możliwych do zagospodarowania, tj. „rezerw terenu”, występuje w: Zielonce Wsi - 274, Starych Babicach – 270, Borzęcinie Dużym - 220, Lipkowie – 226, Kludynie – 220, Bliznem Jasińskiego – 180, Latchorzewiu – 161, Bliznem Łaszczyńskiego – 153, Janowie – 132, Kwirynowie – 127, Lubiczowie – 121 i Koczargach Nowych – 111;

w ujęciu procentowym, najwięcej działek, które mogą zostać zagospodarowane znajduje się w obrębie: Lubiczowa (87,4%), Lipkowa (79,5%), Zielonkach Wsi (74,9%), Topolinie (72,3%) Zielonkach Parcelach (70,7%), Borzęcinie Małym (69,6%), Latchorzewiu (67,4%), Wierzbinie (64,3%) oraz Koczargach Nowych 60,5%;

na podstawie określenia cech charakteryzujących zabudowę mieszkaniową przyjęto, iż 50% działek możliwych do zagospodarowania nie zostanie fizycznie zabudowanych jako odrębne działki budowlane (przyjęto tzw. współczynnik korygujący - 0,5);

najwyższy współczynnik istniejących rezerw terenu w stosunku do działek już zabudowanych, po uwzględnieniu współczynnika korygującego dla występujących obecnie rezerw stwierdzono w: Lubiczowie – wartość współczynnika 3,46; Lipkowie - 1,95; Zielonkach Wsi - 1,5; Topolinie 1,3; Zielonkach Parcelach 1,22; Borzęcinie Małym 1,15 oraz Wierzbinie 0,9. Średnio dla Gminy Stare Babice wartość współczynnika wyniosła 0,67 co oznacza, iż na obecnie zabudowane blisko 4100 działek, w rezerwie do faktycznego zagospodarowania, po uwzględnieniu współczynnika korygującego, pozostało 2730 działek; najniższy współczynnik istniejących rezerw terenu w stosunku do działek już zabudowanych, po uwzględnieniu współczynnika korygującego dla występujących obecnie rezerw stwierdzono w: Zalesiu – 0,06 (na 50 działek zabudowanych w rezerwie pozostaje tylko 3), Stanisławowie – 0,26 (na 50 – 13 do zabudowy), Kwirynowie 0,32 (397 do 127) oraz Babicach Nowych – 0,35 (na 147 – 52).

WNIOSEK XVI – [chłonność terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą]

Niniejsza analiza w zakresie chłonności oraz rezerw terenów przeznaczonych pod prowadzenie działalności gospodarczej, wykazała, iż:

w chwili obecnej ponad 48% wszystkich działek zabudowanych przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej jest w Starych Babicach (76 działek), 19% w Borzęcinie Małym (30) oraz po 10% w Babicach Nowych i Kludynie (16);

najwięcej działek zarówno zabudowanych, możliwych do wydzielenia, jak również niezabudowanych a przeznaczonych pod tego rodzaju działalność, jest w: Starych Babicach (łącznie 207), Babicach Nowych i Borzęcinie Małym (84) oraz Bliznem Łaszczyńskiego (71);

według obecnych zapisów ewidencji gruntów oraz obowiązujących ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego istnieje 11 działek niezabudowanych z czego blisko 61,3% znajduje się w Starych Babicach, 16,2% w Kludynie oraz 13,5% w Babicach Nowych.

WNIOSEK XVII – [zmiany w przeznaczeni terenów]

Niniejsza analiza w zakresie dokonywanych zmian w przeznaczeniu terenu wykazała iż: z uwagi na skalę dokonywanych zmian, zgodnie z założeniami studium zmianą przeznaczenia objętych będzie blisko 2020 ha gruntów, niezbędna jest weryfikacja rzeczywistych potrzeb i możliwości Gminy z jednej strony oraz określenie obszarów priorytetowych, istotnych z punktu widzenia dalszego rozwoju przestrzennego. Tym samym przestrzenne rozmieszczenie dokonywanych zmian w przeznaczeniu terenów winno wynikać z 2 kryteriów:

- występujących nierówności w różnych częściach Gminy, rozumianych jako prowadzenie polityki wyrównawczej,
- możliwości uzyskiwania efektów mnożnikowych (wysoka efektywność), rozumianych jako prowadzenie polityki prospektywnej.

obszarami priorytetowymi są: tereny przeznaczone pod realizację podstawowego układu komunikacyjnego oraz obszary przeznaczone w studium pod rejony najbardziej intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zgodnie z symboliką studium MN1 i MN2), gdzie powinna nastąpić koncentracja działań, umożliwiających rozwój aktywności gospodarczych przynoszących zwiększone dochody do budżetu gminnego.

polityka wyrównawcza winna prowadzić do zwiększenia dotacji i środków na rozwój obszarów „zmarginalizowanych” co w perspektywie kilkunastu, czasem kilkudziesięciu lat, doprowadzi do osiągnięcia spójności pomiędzy poszczególnymi jednostkami strukturalnymi. Do takich obszarów zaliczono m.in. wieś Mariew i Stanisławów oraz te obszary dla których stwierdzono bardzo niski wskaźnik rezerw terenu w odniesieniu do działek już zabudowanych tj. dla: Zalesia czy Kwirynowa.

przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny przewidziane do zmiany przeznaczenia obejmują łącznie obszar 2020 hektarów, przy czym 203,3 ha dotyczy terenów usług sportowych itp. które nie będą miały bezpośredniego wpływu na kształtowanie się nowej zabudowy mieszkaniowej. Mając na uwadze powyższe, studium zakłada, iż docelowo pod zabudowę przeznaczonych zostanie dodatkowo ponad 1800 hektarów gruntów, które obecnie przeznaczone są pod cele rolne i leśne. szacuje się, iż bez uszczerbku dla budżetu Gminy Stare Babice i pogorszenia jakości życia mieszkańców Gminy, średniorocznie dokonać można zmian w przeznaczeniu terenów obecnie rolnych, bądź nieleśnych na powierzchni w przedziale od 70 do 100 hektarów, przy czym: dokonanie zmiany przeznaczenia na powierzchni ca 70 hektarów skutkować będzie utrzymaniem dotychczasowej dynamiki inwestycyjnej, zaś zwiększenie powierzchni przeznaczonej średniorocznie do ca 100 hektarów umożliwi kształtowanie dalszego dynamicznego rozwoju, co przy obecnych trendach na rynku nieruchomości, skutkować będzie zwiększonym zainteresowaniem ze strony inwestorów lokowaniem się na terenie Gminy Stare Babice. W trakcie dokonywania zmian w przeznaczeniu terenów powstawać będą dodatkowe „stałe rezerwy” gruntów, które nie będą zagospodarowane oraz nie będą przedmiotem wolnorynkowego obrotu.

WNIOSEK XVIII – [stawki renty planistycznej]

Niniejsza analiza wykazała, iż stosowanie wysokich (25 – 30%) stawek „renty planistycznej” skutkuje: zaniechaniem obrotu gruntami podlegającymi opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej zmianą ustaleń planu miejscowego; zmniejszonymi ogólnymi dochodami do budżetu Gminy.

Z punktu widzenia rozwoju przestrzennego i gospodarczego Gminy Stare Babice, rekomenduje się zmniejszenie wartości renty planistycznej do 10 – 15%.

18.5. Zakończenie

W niniejszej analizie starano się zawrzeć i poddać wnikliwej ocenie dwie podstawowe grupy kierunkowych działań realizowanych w przestrzeni w zakresie:
–zachowania dotychczas osiągniętych, ale i pozytywnie ocenianych cech układu przestrzennego oraz
–zapewnienia możliwości dalszego rozwoju, polegającej na harmonizowaniu struktury przestrzennej, jej zagospodarowaniu i funkcjonowaniu, w sposób umożliwiający realizację społecznych potrzeb określonych w „Strategii rozwoju Gminy Stare Babice do 2015 roku”.

W opinii autorów niniejszego opracowania rozwój przestrzenny Gminy Stare Babice w okresie od 1992 do 2005 roku oceniony został pozytywnie, zaś wprowadzenie zmian planów o których mowa w niniejszej analizie, skutkować może jedynie zwiększeniem szansy na stworzenie jednolitego układu przestrzennego oraz dogodnych warunków dla dalszego rozwoju Gminy Stare Babice.

[1] Zgodnie z z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku plan miejscowy, który sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy dopuszcza stosowanie map w skali 1:5000. Z uwagi na fakt, iż obowiązujące plany sporządzone były w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennego oraz z uwagi na zastosowane rozwiązania (czytelność ustaleń planu) stwierdza się aktualność zapisów planu sporządzonego w skali 1:10000.

[2] Stan na dzień 31 XII 2004 roku, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie;

[3] zgodnie z szacunkowymi danymi Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego „EKO – BABICE” w roku 1990 łączna długość sieci wodociągowej wyniosła blisko 46 kilometrów;