

MAGDALENA KARABIN

Politechnika Warszawska

**WZAJEMNE UWARUNKOWANIA
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
I MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
(PRZYKŁAD GMINY STARE BABICE)**

Abstract: Mutual Relationships of the Real Estate Management and the *Land Development Plan* (Example of Stare Babice Commune. Land development plan is a very important source of information in most of the activities concerned to the real estate management. It has decisive role in most cases. In paper there is shown the mutual connections of the real estate management and land development plan. There is also described the content of the land development plan with reference to processes in the field of the real estate management. The researches were done using an experimental object –Stare Babice commune, located in the neighborhood of Warsaw. The researches concerned the implementation of the actions connected the planning in the area of the Stare Babice commune for the period to the year 2010 and also present actions, as well as their impact on the real estate management.

Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego sporządzonym na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym celem uchwalania miejscowego planu jest zagwarantowanie optymalnego ładu przestrzennego w gminie. Istotne są również przesłanki ekonomiczne i społeczne. Cele ekonomiczne związane są z racjonalnym gospodarowaniem, które zmierza do efektywnego wykorzystania gruntów. Realizację celów społecznych natomiast osiąga się przez połączenie wszystkich czynników mających wpływ na spójny i harmonijny rozwój gospodarczy. Kształtowanie ładu w przestrzeni przez plan miejscowy jest możliwe dopiero po jego wejściu w życie. Dopiero po ogłoszeniu planu w Dzienniku Urzędowym Województwa, akt ten może dawać skutki prawne dla jego adresatów, czyli kształtować ład przestrzenny w gminie. Stanowi wtedy akt prawa miejscowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego odgrywa bardzo ważną rolę w realizacji przedsięwzięć związanych z gospodarką nieruchomościami. Jest istotnym źródłem informacji, podczas realizacji m.in. podziałów nieruchomości, scaleń i podziałów nieruchomości, które to procesy pośrednio przyczyniają się do pozyskiwania terenów pod nowe drogi, tworzą nowe miejsca dla inwestycji budowlanych.

1. Informacje zawarte w *Miejscowym Planie* *Zagospodarowania Przestrzennego* w aspekcie działań z zakresu gospodarki nieruchomościami

Zasady dotyczące sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały określone w *Ustawie* (2003). Zgodnie z jej zapisami plan miejscowy jest uchwalany w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym także dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. Uchwałę podejmuje rada gminy z własnej inicjatywy, albo na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Przed podjęciem uchwały, wójt, burmistrz albo prezydent miasta przeprowadza analizy mające potwierdzić zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz stopnia zgodności planowanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jak również ustala potrzebny zakres prac planistycznych i przygotowuje materiały geodezyjne niezbędne do opracowania planu. Sporządza on projekt planu miejscowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z części tekstowej i graficznej. Część tekstową planu stanowi treść uchwały, natomiast część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Realizacja większości zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami jest ściśle związana z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przykładem zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami, do którego realizacji istotne są informacje zawarte w planie miejscowym jest geodezyjny podział nieruchomości podlegający przepisom *Ustawy* (1997). Jak stanowi art. 93 wymienionej *Ustawy*, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Z planu miejscowego pozyskiwane są dane dotyczące przeznaczenia terenów, w tym linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przedstawione w planie miejscowym linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określają zasięg stref o danym przeznaczeniu w planie miejscowym i stanowią jednocześnie, w przypadku projektowanych w planie nowych dróg oraz poszerzeń dróg istniejących, granice nowo projektowanych przez geodetę w podziale działek wydzielanych do realizacji tego celu.

W planie miejscowym zawarte są również inne parametry mające wpływ na przebieg granic i pola powierzchni projektowanych do wydzielenia działek gruntu. Parametrami tymi są m.in. minimalna wielkość nowo tworzonej działki dla danej strefy oraz rodzaj możliwej do realizacji w tej strefie zabudowy. Parametry te należy wziąć pod uwagę przy podziale nieruchomości, gdyż podział nieruchomości musi być zgodny z planem miejscowym, również w zakresie możliwości zagospodarowania nowo wydzielonych działek zgodnie z celem, jaki jest zawarty w planie. Na rozwiązania projektowe mają wpływ również określone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy, gabaryty obiektów budowlanych oraz minimalne lub maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy. W planie miejscowym zawarte są, także szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem. Na wydzielonych, w wyniku podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości, działkach w dalszej perspektywie czasu realizowane są obiekty budowlane, co wpływa na rozwój gminy.

Plan miejscowy stanowi również źródło informacji o nieruchomościach przy określaniu ich wartości. Jedną z podstawowych cech nieruchomości, jakie rzeczoznawca majątkowy uwzględnia w procesie wyceny nieruchomości jest przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym. Wiele przepisów prawnych wskazuje na konieczność brania jej pod uwagę przy szacowaniu nieruchomości. Na przykład, art. 154 *Ustawy* (1997) stanowi, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając m.in. przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym. Również przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości uwzględnia się w szczególności przeznaczenie w planie miejscowym (art. 134 *Ustawy* 1997). Cecha ta ma wpływ na wartość nieruchomości w bardzo dużym stopniu. Plan miejscowy jest również źródłem informacji o lokalizacji nieruchomości wycenianej, jej otoczeniu i sąsiedztwie, w tym szczególne znaczenie mają zawarte w planie miejscowym informacje o obiektach i obszarach chronionych.

W planie miejscowym, w zależności od potrzeb określone są też granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Są to wraz z przeznaczeniem nieruchomości istotne informacje dla potencjalnych inwestorów, ułatwiające podjęcie właściwej decyzji przy zakupie nieruchomości.

Ponadto, w planie miejscowym są określone zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które są wykorzystywane przy określaniu granic parków krajobrazowych oraz granic otulin. Pojęcie *otuliny* zostało zdefiniowane w art. 5 pkt. 14 *Ustawy o ochronie przyrody* (2004). Zgodnie z jego treścią przez *otulinę* należy rozumieć strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody i wyznaczoną indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Wyznacza się otulinę parku narodowego. Otulina może być wyznaczona natomiast na obszarach graniczących z rezerwatem przyrody, parkiem krajobrazowym.

Brak planów miejscowych znacznie opóźnia realizację przedsięwzięć i nie sprzyja rozwojowi inwestycji, a więc także dynamicznemu rozwojowi gminy, bowiem znacznie utrudnia podejmowanie działań z zakresu gospodarki nieruchomościami prowadzących do tego rozwoju.

2. Wzajemne uwarunkowania gospodarki nieruchomościami i Miejscowego Planu Przestrzennego na przykładzie gminy Stare Babice

Aby przedstawić wzajemne uwarunkowania gospodarki nieruchomościami i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, za obiekt badawczy wybrano gminę Stare Babice. Na podstawie zebranych materiałów zbadano realizację działań planistycznych podejmowanych na jej obszarze do 2010 r., a także obecnie podejmowanych działań oraz przedstawiono ich wpływ na gospodarkę nieruchomościami.

2.1. Charakterystyka gminy Stare Babice

Gmina Stare Babice jest położona w centralnej części woj. mazowieckiego, po zachodniej stronie granicy Warszawy, na południowym skraju Puszczy Kampinoskiej (ryc. 1).

Gmina należy do powiatu warszawskiego zachodniego (ryc. 2). W skład powiatu wchodzi siedem gmin: Błonie, Izabelin, Kampinos, Leszno, Łomianki, Ożarów Mazowiecki oraz Stare Babice.

Gmina zajmuje obszar ok. 6349 ha. Według danych z 2010 r. gminę zamieszkuje ok. 17 tys. mieszkańców. Obejmuje ona 23 wsie:

- | | | |
|---------------------------|-------------------|-----------------------|
| 1. Babice Nowe, | 9. Koczargi Nowe, | 17. Topolin, |
| 2. Blizne Jasińskiego, | 10. Klaudyn, | 18. Wierzbina, |
| 3. Blizne Łaszczyńskiego, | 11. Kwirynów, | 19. Wojcieszyn, |
| 4. Borzęcin Duży, | 12. Latchorzew, | 20. Zalesie, |
| 5. Borzęcin Mały, | 13. Lipków, | 21. Zielonki Wieś, |
| 6. Buda, | 14. Lubiczów, | 22. Zielonki Parcela, |
| 7. Janów, | 15. Mariew, | 23. Stare Babice. |
| 8. Koczargi Stare, | 16. Stanisławów, | |

Wieś Stare Babice odgrywa rolę centrum administracyjnego gminy. Gmina Stare Babice graniczy od wschodu z gminami: Warszawa Bielany, Warszawa Bemowo, od zachodu z gminą Leszno, od północy z gminą Izabelin, natomiast od południa z gminą Ożarów Mazowiecki. Mapę gminy Stare Babice zamieszczono na ryc. 3.

Gmina wchodzi w skład cennych przyrodniczo obszarów: Puszczy Kampinoskiej – parku narodowego i jego otuliny, obszaru Natura 2000 i Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Powyższe uwarunkowania, jak również bliskie położenie w stosunku do centrum Warszawy (tylko 14 km), wpływają na dynamiczny rozwój gminy. Obserwuje się intensywny rozwój usług, różnorodnej działalności gospodarczej oraz ciągłą rozbudowę infrastruktury technicznej i społecznej. Dawny rolniczy krajobraz gminy zmienia się w krajobraz skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej. Na rozwój gminy w tym kierunku ma wpływ

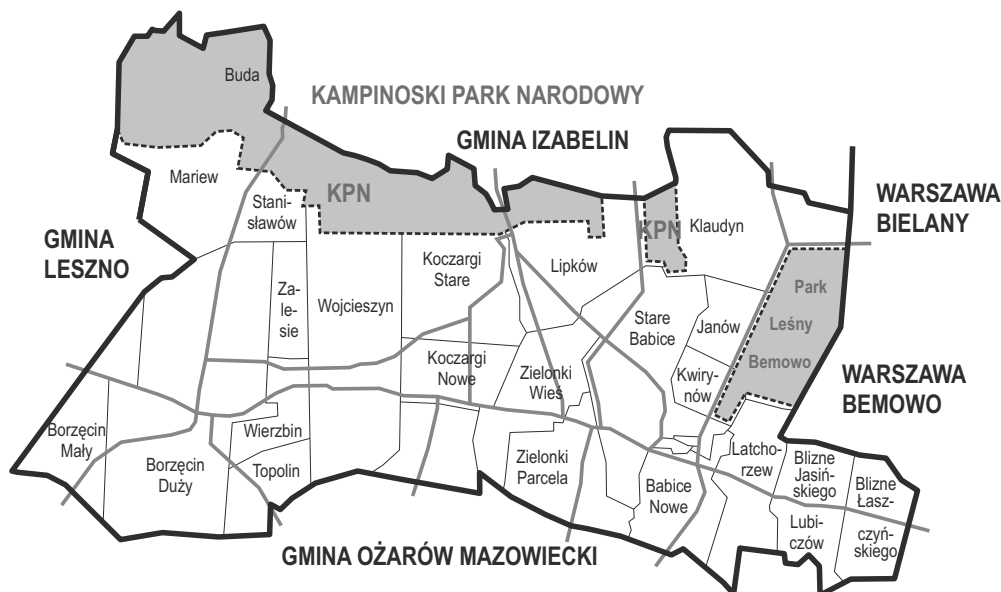


Ryc. 1. Położenie gminy Stare Babice w Polsce

Źródło: <http://www.babice-stare.waw.pl/index2.php?op=6> (ryc. 1-3).



Ryc. 2. Położenie gminy Stare Babice w powiecie warszawskim zachodnim



Ryc. 3. Mapa Gminy Stare Babice z podziałem na obręby ewidencyjne

zarówno atrakcyjne położenie w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy, jak również działania planistyczne podejmowane przez władze gminy, ułatwiające prowadzenie działań z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2.2. Działania planistyczne gminy Stare Babice i ich wpływ na gospodarkę nieruchomościami

Władze Gminy Stare Babice podejmują wiele działań mających na celu racjonalny rozwój gminy. Jednym z priorytetów jest podejmowanie działań planistycznych, w kierunku wyznaczenia terenów poszczególnych wsi pod ściśle określoną zabudowę (mieszkaniową, usługową, jak również produkcyjną).

W 1997 r. Gmina Stare Babice podjęła uchwałę o sporządzeniu *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy*. Zostało ono przyjęte uchwałą nr XIX/165/97 Rady Gminy Stare Babice z 29 kwietnia 1997 r. Sporządzono je zgodnie z obowiązującą wtedy *Ustawą z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*. Z chwilą wejścia w życie *Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, studium to nie spełniało wszystkich wymogów wynikających z nowo obowiązujących przepisów. Bardzo istotną zmianą w kwestii studium był wymóg, aby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego były zgodne, a nie jak było dotychczas tylko spójne, z treścią studium. Ponadto, studium z 1997 r. nie precyzowało obszarów inwestycji celu publicznego, nie wyłączyło z planowania miejscowego obszarów zamkniętych na mocy odrębnych przepisów prawnych,

jak też nie uporządkowało informacji istotnych dla planowania miejscowego zgodnie z obecnymi wymaganiami ustawowymi. Ze względu na występujące rozbieżności merytoryczne oraz konieczność dostosowania formalnego do systemu planistycznego, jaki obecnie obowiązuje, studium to wymagało kluczowych zmian, co do treści i formy jego zapisu. Ponadto, ówczesne uwarunkowania gospodarczo-rozwojowe spowodowały konieczność ustalenia nowych rozwiązań, które zapewnią większą stabilność i aktualność studium. Dotyczyło to zarówno określenia nowej polityki przestrzennej w stosunku do terenów sąsiadujących z Puszcą Kampinoską, jak również przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową. W związku z zaistniałą sytuacją gmina Stare Babice podjęła w 2006 r. uchwałę o sporządzeniu nowego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*. Zostało ono przyjęte uchwałą nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z 1 czerwca 2006 r. Podjęte w uchwalonym studium zmiany struktury przestrzennej gminy były związane z czołowymi kierunkami rozwojowymi, a mianowicie:

- mieszkaniowym – jednorodzinny;
- usługowym – z rozwojem centrów usługowych, obszarów przestrzeni publicznych, koncentracji zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowo-usługowej, preferowaniem rozwoju usług dla ludności, rolnictwa oraz zakładów nieuciążliwych i nie wodochłonnych;
- rekreacyjnym – w skali lokalnej i ponadlokalnej, z utworzeniem ośrodka buforowo-recepcyjnego Kampinoskiego Parku Narodowego i Parku Kulturowego w Lipkowie oraz ośrodków rekreacyjno-sportowych na terenie gminy, organizacja szlaków turystyki rowerowej;
- rolniczym – z dążeniem do restrukturyzacji rolnictwa w południowej części gminy.

W 1998 r. gmina uchwaliła *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Bliźne Jasińskiego, Łaszczyńskiego i Lubiczów*. W kolejnych latach sporządzano plany miejscowe obejmujące kolejne wsie. W konsekwencji tych działań obecnie cały teren gminy posiada aktualne plany miejscowe. Dużo mniej czasochłonne jest wydanie wypisu i wrysu z miejscowego planu niż opracowanie decyzji o warunkach zabudowy. Dzięki temu władze gminy mogą skupić swoją uwagę na analizie stopnia aktualności istniejących planów miejscowych oraz na podejmowaniu decyzji o ich ewentualnej aktualizacji.

Działania planistyczne podejmowane przez gminę Stare Babice w latach 1992-2011 przedstawia tab. 1.

Plan miejscowy jest istotnym źródłem informacji podczas realizacji zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami. Zawarte są w nim parametry, które należy wziąć pod uwagę np. przy podziale nieruchomości, mające wpływ na przebieg granic i pola powierzchni projektowanych do wydzielenia działek gruntu. Parametrami tymi są m.in. minimalna wielkość nowo tworzonej działki dla danej strefy oraz rodzaj możliwej do realizacji w tej strefie zabudowy wynikającej z zawartej w planie miejscowym minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej. Na rozwiązania projektowe mają wpływ także określone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu. Przeanalizowano kształtowanie się wymienionych parametrów w zmianie części *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego* wschodniej części gminy Stare Babice uchwalonej 25 września 2003 r. uchwałą Rady Gminy Stare Babice nr X/60/03 (*Miejscowy Plan Zago-*

Tabela 1

Działania planistyczne podejmowane przez gminę Stare Babice
w latach 1992-2011

Rok	Działanie planistyczne
1992	Uchwalenie <i>Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice</i>
1993	Uchwalenie <i>Planu Szczegółowego wsi Klaudyn i Planu Szczegółowego wsi Stare Babice</i>
1997	Uchwalenie <i>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice</i>
1998	Uchwalenie <i>Planu Szczegółowego wsi Blizne Jasińskiego, wsi Blizne Łaszczyńskiego, wsi Latchorzew i wsi Lubiczów</i>
1999	Uchwalenie <i>Planu Szczegółowego wsi Lipków</i>
2000	Uchwalenie <i>Planów Szczegółowych całej Gminy Stare Babice</i>
2003	Aktualizacja <i>Planów Szczegółowych całej Gminy Stare Babice</i>
2006	Uchwalenie nowego <i>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice</i> oraz nowych <i>Planów Szczegółowych wsi Koczargi Stare, wsi Wierzbzin, wsi Wojcieszyn, wsi Janów, wsi Blizne Łaszczyńskiego (przy trasie ekspresowej S-8)</i>
2010 do chwili obecnej	Aktualizacja i przetworzenie <i>Planów całej Gminy Stare Babice</i> do wersji cyfrowej oraz uchwalenie <i>Planów Szczegółowych wsi Borzęcin Duży, wsi Borzęcin Mały, wsi Koczargi Nowe, wsi Zielonki Wieś i wsi Klaudyn</i>

spodarowania Przestrzennego: części wsi Stare Babice, wsi Babice Nowe, części wsi Janów i części wsi Latchorzew).

W analizowanym planie miejscowym ustalono podział terenu na dziesięć stref funkcjonalnych, z których przeanalizowano następujące cztery strefy:

- strefę zabudowy mieszkaniowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem MN;
- strefę zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem MR/MN;
- strefę zabudowy zagrodowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem MR i MR1;
- strefę usług rzemiosła, oznaczoną na rysunku planu symbolem UR.

Dla wszystkich z analizowanych stref ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, z tym że dla dróg wojewódzkich i powiatowych (istniejących i projektowanych) odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż:

- 8,0 m na terenie zabudowy,
- 20,0 m poza terenem zabudowy.

Typ możliwej do realizacji zabudowy w danej strefie w analizowanym planie miejscowym kształtuje się następująco:

- strefa zabudowy mieszkaniowej (MN) – zabudowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących i/lub bliźniaczych;
- strefa zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej (MR/MN) – zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem uzupełnień zabudową mieszkaniową jednorodziną w formie budynków wolnostojących i/lub bliźniaczych;

- strefa zabudowy zagrodowej (MR i MR1) – zabudowa mieszkaniowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o 1-2 mieszkaniach;
- strefa usług rzemiosła (UR) – towarzysząca zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku jednorodzinnego jednomieszkaniowego lub jednego mieszkania w budynku usług lub rzemiosła.

Minimalna wielkość nowo tworzonej działki dla danej strefy w analizowanym planie miejscowym wynosi:

- strefa zabudowy mieszkaniowej (MN) – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego min. 800 m² na każdy jeden dom mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny przylegający do takiego samego lub podobnego budynku (w zabudowie bliźniaczej);
- strefa zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej (MR/MN) – dla zabudowy zagrodowej MR: jak dla strefy MR, dla zabudowy mieszkaniowej MN: jak dla strefy MN;
- strefa zabudowy zagrodowej (MR i MR1) – dla zabudowy istniejącej i uzupełnianej MR – min. 1000 m², dla zabudowy MR1 – min. 3000 m² dla gospodarstw nowo powstających, z dopuszczalnym odstępstwem – 10%, lub zgodnie z ustaleniami rysunku planu;
- strefa usług rzemiosła (UR) – orientacyjna wielkość działki 1500 m², dostosowana do wielkości inwestycji.

Oprócz wyżej omawianych parametrów w planie miejscowym zawarte są zapisy mające pośrednio wpływ na rozwiązania projektowe. Zapisy te odnoszą się do tzw. powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z zapisami planu należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym niezabudowaną powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, niestanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. W planie miejscowym powierzchnia ta wyrażana jest w procentach.

Parametr dotyczący powierzchni biologicznie czynnej w danej strefie w analizowanym planie miejscowym kształtuje się następująco:

- dla strefy zabudowy mieszkaniowej (MN) – nie mniej niż 60%, a na obszarze chronionego krajobrazu nie mniej niż 70%;
- dla strefy zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej (MR/MN):
 - dla zabudowy zagrodowej MR nie mniej niż 50%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej MN nie mniej niż 60%,
 w przypadku gdy strefa ta znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu w obu przypadkach powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 70%;
- strefa zabudowy zagrodowej (MR i MR1):
 - dla zabudowy zagrodowej MR nie mniej niż 50%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej MR1 nie mniej niż 60%,
 w przypadku gdy strefa ta znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu w obu przypadkach powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 70%;
- strefa usług rzemiosła (UR) – nie mniej niż 40%, a na obszarze chronionego krajobrazu nie mniej niż 70%.

Jak pokazuje praktyka wykonywania podziałów nieruchomości na terenach, na których ceny nieruchomości utrzymują się na dość wysokim poziomie, w zasadzie głównym wyznacznikiem do projektowania działek jest wielkość minimalna nowo tworzonej działki i nabywca działki ma za zadanie dopasować rozwiązania projektowe dotyczące realizowanej inwestycji budowlanej, tak aby spełniały wymagania dotyczące zachowania powierzchni biologicznie czynnej. W niektórych przypadkach, gdzie konkretny nabywca ma konkretne plany odnośnie do realizowanego obiektu i związanej z tym przyszłej „zajętości” terenu parametr ten należy rozpatrywać łącznie z powierzchnią działki – tj. stworzyć taką działkę, żeby możliwe było na niej zrealizowanie danego obiektu, nawet większą od spełniającej minimalną wielkość nowo tworzonej działki. Sytuacja opisana powyżej występuje jednak dość sporadycznie.

Zaletą niewątpliwie jest 100% pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, w których ustalono wszystkie niezbędne, geodecie wykonującemu podział nieruchomości, parametry. Pewną niedogodnością jest to, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu nie są geodezyjnie opracowane, tj. nie ma określonych współrzędnych punktów definiujących te linie. Zatem przy każdym podziale nieruchomości geodeta musi indywidualnie dla danego fragmentu planu dokonać ich geodezyjnego opracowania, na podstawie części graficznej planu, podanych szerokości dróg, czy też widocznych na rysunku planu motywów sytuacyjnych.

Jeszcze do niedawna gmina Stare Babice była typowo rolniczą, a obecnie obserwuje się intensywny rozwój w kierunku budownictwa mieszkaniowego. Na rozwój gminy w tym kierunku ma wpływ, zarówno położenie na skraju Puszczy Kampinoskiej, bliskie położenie w stosunku do stolicy, jak również działania planistyczne podejmowane przez gminę, bez których ten rozwój byłby utrudniony. W latach 1990-2010 w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczono pod zabudowę, głównie jednorodzinną, 1000 ha gruntów. Dane charakteryzujące przemiany przestrzenne gminy Stare Babice w wybranych latach zestawiono w tab. 2.

Z roku na rok zwiększa się obszar terenów budowlanych w planach miejscowych. W 2000 r. było ich 730 ha, natomiast w 2010 r. aż 1625 ha, co stanowi 26% powierzchni gminy. Również zwiększa się obszar terenów zabudowanych. W 2005 r. było ich 550 ha, natomiast w 2010 r. już 630 ha. Docelowo gmina planowała przeznaczyć do zabudowy 3425 ha gruntów,

Tabela 2

Dane charakteryzujące przemiany przestrzenne gminy Stare Babice.

Rok	2000	2005	2010
Powierzchnia gminy (ha)	6 349		
Tereny budowlane w m.p.z.p. (ha)	730	1 300	1 625
Tereny zabudowane (ha)	-	550	630
Liczba oddawanych do użytku budynków lub domów	średnio 127/rok		
Tereny dodatkowo przeznaczone pod zabudowę w <i>Studium</i> (ha)	1 800		
Razem docelowo terenów do zabudowy	Ponad 50 % powierzchni gminy – 3 425 ha		

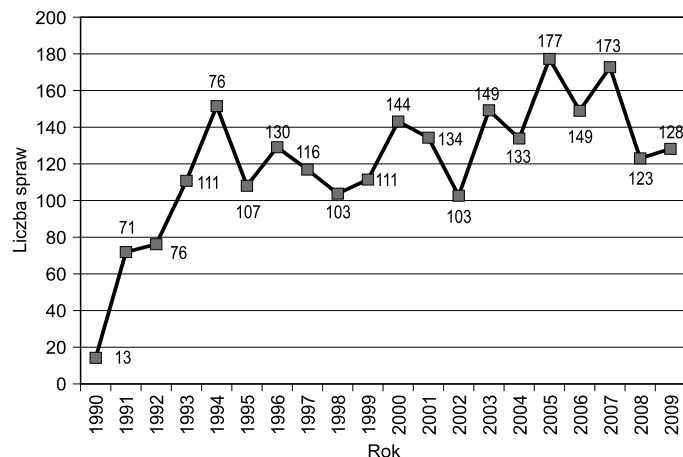
co stanowi 54% powierzchni gminy. W latach 2000-2010 oddawano do użytku średnio 127 budynków lub domów rocznie.

Obszar terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną stale się powiększa dzięki konsekwentnej zmianie przeznaczenia gruntów na inne, nie związane z produkcją rolną oraz procesom scalenia i podziału nieruchomości. Gmina Stare Babice, jako pierwsza w Polsce przeprowadziła proces scalenia i podziału nieruchomości. Scalono grunty o niekorzystnej strukturze i dokonano ich podziału na działki o korzystnych kształtach. Zabieg ten wpłynął na rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinego i wprowadził ład przestrzenny na terenach objętych tym działaniem. Pierwsze scalenie zostało przeprowadzone w 1994 r. i obejmowało grunty położone we wsi Kwirynów. W sumie gmina dokonała (do 2010 r.) siedmiu scaleń w następujących wsiach: Kwirynów, Latchorzew, Blizne Łaszczyńskiego, Lipków, Kludyn oraz Zielonki Wieś. Ogólna powierzchnia gruntów objętych scaleniem wynosiła 91 ha, z czego powstało 835 nowych działek, a ponad 16 ha gruntów przejęto w ramach tych postępowań pod drogi gminne.

Wzrosła również liczba dokonywanych podziałów nieruchomości na obszarze gminy Stare Babice. Liczbę dokonywanych podziałów nieruchomości na wniosek właścicieli oraz z urzędu w latach 1990-2009 przedstawia ryc. 4.

W latach 1990-2009 liczba dokonywanych podziałów znacznie wzrosła. W 1990 r. wykonano ich tylko 13, natomiast w 2009 r. już 128. Największą ich liczbę odnotowano w 2005 r., kiedy zatwierdzono aż 177 podziałów. Związane to było z opracowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jak również z *boomem* inwestycyjnym w gminie. Dzięki tak dużej liczbie dokonywanych podziałów nieruchomości zwiększył się obrót nieruchomości, a tym samym zwiększyła się liczba podatników, co wpłynęło na zwiększenie dochodów gminy. Do zwiększenia dochodów przyczyniły się również wydawane decyzje dotyczące opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ich podziałów.

Kierunki rozwoju gminy Stare Babice określone zostały w dokumentach przyjętych przez Radę Gminy, którymi są: *Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Stare Babice do roku 2020*



Ryc. 4. Podziały nieruchomości dokonywane na wniosek właścicieli oraz z urzędu w latach 1990-2009

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Łada (2010), s. 7-8.

i *Wieloletni Plan Inwestycyjny Gminy Stare Babice na lata 2009-2013*. Gmina Stare Babice od 1998 r. zajmowała czołowe miejsca w corocznych rankingach „Rzeczpospolitej”, otrzymując tytuł Mistrza Zrównoważonego Rozwoju za inwestycje w latach 2000-2002 i 2001-2003.

Władze gminy Stare Babice dokładają wszelkich starań, zmierzających do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Stanowi ona, bowiem podstawowy instrument rozwoju inwestycji i to dzięki niej gmina może się rozwijać.

Podsumowanie

Jak wynika z analizy działań planistycznych podejmowanych przez gminę Stare Babice nasilenie procesów z zakresu gospodarki nieruchomościami jest ściśle powiązane z planowaniem przestrzennym. Pełne pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi umożliwia realizację bieżącej obsługi obywateli związanej z planowaniem przestrzennym, tj. wydawanie wypisów i wyrysów z planu miejscowego, bez konieczności czasochłonnego opracowania decyzji o warunkach zabudowy. Zaoszczędzony czas, a tym samym środki finansowe pozwalają na dokonywanie, przez gminę, analiz i aktualizację istniejących planów miejscowych.

Plany miejscowe są podstawowym źródłem informacji niezbędnych do realizacji działań z zakresu gospodarki nieruchomościami, które są pośrednio związane z działaniami inwestycyjnymi. Dowodem na to są statystyki, z których wynika, że wraz z realizacją nowych planów miejscowych zwiększa się liczba dokonywanych podziałów nieruchomości, a co za tym idzie liczba oddawanych do użytku domów. W dalszej perspektywie czasu, bowiem na wydzielanych w wyniku podziału nieruchomości czy też scalenia i podziału nieruchomości działkach realizowane są obiekty budowlane.

Literatura

- Karabin M., 2010, *Problematyka gospodarki nieruchomościami w sąsiedztwie m.st. Warszawy*. Praca magisterska, Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Kartografii PW.
- Łada M., 2010, *Planowanie przestrzenne. Scalenia*. „Gazeta Babicka”, s. 7-8.
- Sierak J., Ziółkowski M., Ziółkowska-Berman M., 2006, *Wieloletni Plan Inwestycyjny Gminy Stare Babice na lata 2007-2013*. Załącznik do Uchwały nr XXXIX/332/06 Rady Gminy Stare Babice z 29 czerwca, 2006.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.).
- Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
- Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (Dz.U. z 2004 r. nr 92, poz. 880 z późn. zm.).
- Złotowska B., 2006, *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice*. Załącznik do Uchwały nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z 1 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stare Babice*.