



**WÓJT GMINY STARE BABICE**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
STARE BABICE  
(tekst z wyróżnieniem zmian)**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr     /     /  
Rady Gminy Stare Babice  
z dnia             r.  
w sprawie uchwalenia zmiany Studium  
uwarunkowań kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Stare Babice

**Zespół autorski opracowujący niniejszą Zmianę Studium:**

mgr inż. arch. Anna Markert uprawnienia doprojektowania w planowaniu przestrzennym Nr 428/88  
wpisana na listę członków  
Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie  
pod nr WA-122  
mgr inż. Magdalena Kuźmińska

**Zespół autorski Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Stare Babice  
uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r.,  
Biuro Planowania Rozwoju Warszawy**

Autor kierujący: mgr inż. arch. Barbara Złotowska  
upr. urb. nr 499/88, wpisana na listę członków Okręgowej Izby  
Urbanistów z siedzibą w Warszawie pod nr WA-246  
Autorzy: mgr inż. arch. krajobrazu Monika Sawicka-Górska  
mgr inż. Krystyna Szarlik  
mgr inż. Bronisława Straszak

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE**

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STARE BABICE  
przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/326/06  
Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r.**

Rada Gminy Stare Babice

## SPIS TREŚCI

### WSTĘP

|  |   |
|--|---|
| 1.Cel opracowania.....   | 4 |
| 2.Obszar opracowania.....  | 4 |
| 3.Materiały wejściowe.....   | 4 |
| 4.Zakres opracowania.....  | 5 |
| 5.Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1997r..... | 7 |
| 6.Analiza wniosków i postulatów Władz Gminy, mieszkańców oraz Instytucji.....        | 7 |
| 7.Położenie gminy w układzie powiązań zewnętrznych .....                             | 9 |

### Część I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

|   |    |
|---|----|
| 1.Uwarunkowania zewnętrzne.....   | 10 |
| 1.1.wynikające z Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.....                  | 10 |
| 1.2. wynikające ze Strategii rozwoju województwa mazowieckiego.....                             | 10 |
| 1.3. wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.....          | 11 |
| 2.Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów.....                       | 13 |
| 3.Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.....   | 14 |
| 4.Stan środowiska.....  | 15 |
| 5.Stan dziedzictwa kulturowego.....   | 23 |
| 6.Warunki i jakość życia mieszkańców.....   | 27 |
| 7.Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....  | 31 |
| 8.Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....  | 31 |
| 9.Stan prawny gruntów.....  | 31 |
| 10.Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.....                             | 32 |
| 11.Udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych.....                                   | 32 |
| 12.Stan systemu komunikacji.....  | 33 |
| 13.Stan systemów infrastruktury technicznej.....  | 34 |
| 14.Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....                             | 37 |
| 15.Pozostałe ustalenia.....   | 37 |
| 16. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy..... | 37 |

### Część II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

|   |    |
|---|----|
| 1.Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów.....  | 39 |
| 2.Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów.....  | 41 |
| 3.Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów.....  | 47 |
| 4.Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.....  | 50 |
| 5.Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....  | 50 |
| 6.Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....   | 52 |
| 7.Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....  | 58 |
| 8.Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....   | 58 |
| 9.Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obowiązkowego sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego..... | 58 |
| 10.Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....   | 59 |
| 11.Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....  | 60 |
| 12.Pozostałe ustalenia.....   | 60 |

### Część III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

|       |    |
|-------|----|
| ..... | 61 |
|-------|----|

## **WSTĘP**

### **Podstawa formalna**

Niniejszą Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., wykonano na podstawie: uchwały Nr XXXIII/334/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium zmienionej uchwałą Nr . / /14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 2014 r.

### **1. Cel opracowania**

Opracowanie sporządzone zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. ma na celu określenie polityki przestrzennej na obszarze gminy Stare Babice na tle uwarunkowań określonych w art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikających w szczególności ze stanu środowiska przyrodniczego i dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem przedsięwzięć i rozwiązań opartych na potencjale własnym Gminy oraz zamierzeń rządowych określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju a także ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Biorąc pod uwagę walory ekonomiczne przestrzeni gminy, presję urbanizacyjną od strony Warszawy, położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, ochronę walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, poprawę warunków życia ludności jak również wymagania ład przestrzennego, "Studium" określa najkorzystniejsze kierunki przeobrażeń i rozwoju przestrzennego Gminy ze wskazaniem obszarów, dla których potrzeby realizacji w/w celów uzasadniają sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Konieczność zmiany Studium wynika z potrzeby określenia w Latchorzewie, Starych Babicach i Janowie, obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, nadmiernie rozdrobnionych własnościowo, a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

### **2. Obszar opracowania**

Opracowanie obejmuje teren gminy Stare Babice w jej granicach administracyjnych, zmienionych w 1994 r. poprzez podział gminy i utworzenie gminy Izabelin.

Gmina Stare Babice położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim. Jest jedną z 8 gmin, które tworzą obszar Kampinoskiego Parku Narodowego. Otulina Parku obejmuje większość obszaru gminy / oprócz części pld.-wsch./ . Obecnie teren gminy obejmuje 23 wsie i część lasów KPN - łącznie 6 300 ha. Od strony wschodniej gmina graniczy z m.st. Warszawa / Dzielnice Bemowo i Bielany / , od strony południowej - z Gminą Ożarów Mazowiecki, od zachodu - z Gminą Leszno oraz od północy - z Gminą Izabelin.

### **3. Materiały wejściowe**

Podstawowymi materiałami wejściowymi do prac analitycznych obszaru gminy są:

#### **a)-obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:**

- 1.wsi Latchorzew /osiedle/, uchwalony uchwałą nr XXVIII/245/98 Rady Gminy Stare Babice z dn.19.04.1998 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 33 z 1998 r., poz.108 /
- 2.wsi Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów, uchwalony uchwałą nr XXVI/229/98 Rady Gminy Stare Babice z dn. 5.02.1998 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 19 z 1998 r., poz.55 /
- 3.wsi Lipków, uchwalony uchwałą nr XV/122/99 Rady Gminy Stare Babice z dn.16.12.1999 r. / Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 32 z 2000 r.,poz.221/
- 4.zachodniej części Gminy Stare Babice, uchwalony uchwałą nr XIX/227/2000 Rady Gminy Stare Babice z dn. 27.04.2000 r. / Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 77 z 2000 r.,poz.783/
5. wschodniej części Gminy Stare Babice, uchwalony uchwałą nr XX/232/2000 Rady Gminy Stare Babice z dn. 25.05.2000 r. . / Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 81 z 2000

r.,poz.818/

6.zachodniej części Gminy Stare Babice-w zakresie wsi Koczargi Stare, uchwalony uchwałą nr XXVII/316/2001 Rady Gminy Stare Babice z dn. 29.03.2001 r. /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 132 z 2001 r.,poz.1819/

7. części wsi Lipków, zwanej Kolonią Lipków, uchwalony uchwałą nr XXV/399/2001 Rady Gminy Stare Babice z dn. 27.12.2001 r. / Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 63 z 2002 r.,poz.1279/

8. części wsi Lipków: /ciąg pieszo-jezdny między osiedlem Kampinos a wsią/, uchwalony uchwałą nr XXXIX/436/2002 Rady Gminy Stare Babice z dn. 14.06.2002 r. / Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 205 z 2002 r.,poz.5057/ oraz odległość 105 m od KPN, uchwalony uchwałą nr VI/39/03 Rady Gminy Stare Babice z dn. 24.04.2003 r. / Woj. Mazowieckiego nr 189 z 2003 r.,poz.4758/

~~9. zmiany części mpzp zachodniej części gminy Stare Babice, uchwalony uchwałą nr X/59/03 Rady Gminy Stare Babice z dn. 25.09.2003 r. / Woj. Mazowieckiego nr 281 z 2003r.,poz.7449/~~

10. zmiany części mpzp wschodniej części gminy Stare Babice, uchwalony uchwałą nr X/60/03 Rady Gminy Stare Babice z dn. 25.09.2003 r./ Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 281 z 2003 r., poz.7450/

11. zmiany części mpzp wsi Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów- w zakresie wsi Lubiczów, uchwalony uchwałą nr X/61/03 Rady Gminy Stare Babice z dn. 25.09.2003 r. / Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 281 z 2003 r.,poz.7451/

12. zmiany części mpzp wschodniej części gminy Stare Babice –w zakresie części wsi Klaudyn, uchwalony uchwałą nr XI/65/03 Rady Gminy Stare Babice z dn. 30.10.2003 r. / Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 305 z 2003 r.,poz.8139/

13. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Gminy Stare Babice w zakresie części wsi Borzęcin Duży i części wsi Borzęcin Mały - pomiędzy ulicami Warszawską, Kosmowską i Krótką uchwalony uchwałą nr XLIV/414/10 Rady Gminy Stare Babice z dn.4.11.2010 r./ Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 204 z 2010 r. poz. 6230/

14. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn uchwalony uchwałą nr XXII/216/12 Rady Gminy Stare Babice z dn.29.11.2012 r./ Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 r. poz. 9141/

15. miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice w zakresie części wsi Zielonki Wieś i części wsi Koczargi Nowe – południowa strona ulicy Warszawskiej uchwalony uchwałą nr XLIV/416/10 Rady Gminy Stare Babice z dn.4.11.2010 r./ Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 204 z 2010 r. poz. 6332/

16. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn uchwalony uchwałą nr V/33/11 Rady Gminy Stare Babice z dn.7.04.2011 r./ Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 76 z 2011 r. poz. 2443/

17. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice uchwalony uchwałą nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dn.30.06.2011 r./ Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 156 z 2011 r. poz. 4944 oraz Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 5776/

b)- uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. uchwała nr XIV/98/2004 Rady Gminy Stare Babice z dn.29.01.2004 r. w sprawie przystąpienia do zmiany części mpzp wsi Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego i Lubiczów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy nr XXVI/229/98 z dn. 5.02.1998 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 19 z 1998 r., poz.55/

2.uchwała nr XXIV/174/04 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części mpzp

wschodniej części gminy Stare Babice – w zakresie części wsi Janów

3. uchwała nr XXIV/175-178/04 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części mpzp zachodniej części gminy Stare Babice – w zakresie odpowiednio: części wsi Wojcieszyn i Wierzbin, części wsi Koczargi Stare /2 uchwały/ i części działek nr 22/3,22/4 i 22/5 we wsi Stanisławów

4. uchwała Nr XXIV/241/13 z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego,

5. Uchwała nr XXXII/316/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice.

6. Uchwała nr XXXIII/333/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego.

7. Uchwała nr XXXIV/338/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice.

8. Uchwała nr XL/407/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielonki Parcele.

8. Uchwała nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin.

c)- Opracowanie ekofizjograficzne, 2005 r.

d)- Strategia rozwoju gminy Stare Babice, 2002 r. zaktualizowana w 2006 r. „Strategia równoważnego rozwoju Gminy Stare Babice do 2020r.

e)- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zatwierdzony uchwałą Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 217 z dnia 28.08.2004r., poz. 5811) - aktualizacja uchwała nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 6868)

f)- Plan rozwoju lokalnego gminy Stare Babice, 2004 r.

g)- Program ochrony środowiska dla gminy Stare Babice, 2004 r.

h)- inwentaryzacja urbanistyczna dot. zainwestowania i użytkowania terenu w skali 1:5 000, 2005 r.

i)- fotoplany terenu w skali 1:5 000

j)- podkład sytuacyjno-wysokościowy w skali 1:10 000

k)- mapy ewidencji gruntów i glebowo-rolnicze poszczególnych wsi w skali 1:5 000

l)- wnioski Władz Gminy, mieszkańców i instytucji

m)- dane dot. stanu własności

n)- materiały statystyczne GUS i WUS oraz dane ludnościowe z Urzędu Gminy

o)- materiały dot. działalności realizacyjnej na terenie gminy

p)- Plan Ochrony KPN, 1997 r.

r) - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice z 1997 r.

s) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice zatwierdzone uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r.

#### **4. Zakres opracowania**

Opracowanie zawiera:

~~część tekstową Studium wraz ze schematami ilustrującymi poszczególne zagadnienia stanowiącą zał.nr 1.~~  
~~część graficzną Studium odpowiadającą częściom tekstu i obejmującą:~~  
~~zał.nr 2 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na aktualnej mapie topograficznej w skali 1:10000 – odpowiada cz.I tekstu,~~  
~~zał.nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na aktualnej mapie topograficznej w skali 1:10000 – odpowiada cz.II tekstu,~~  
~~zał.nr 3a – Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na aktualnej mapie topograficznej w skali 1:10000 – odpowiada cz.II tekstu,~~

- tekst „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” w formie ujednocionej z wyróżnieniem zmian, zawierający uzasadnienie wraz z syntezą ustaleń,
- rysunek Studium w skali 1: 10 000, w formie ujednocionej z wyróżnieniem zmian, obrazujący opisane w tekście uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- tekst jednolity „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice”,
- rysunek jednolity Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice” w skali 1: 10 000,
- załącznik Studium – część graficzna Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000” przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r.,
- załącznik Studium – część graficzna - „Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania” w skali 1:10 000.

## **5. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1997 r.**

Obowiązujące Studium uchwalone zostało uchwałą nr XIX/165/97 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29.04.1997 r. Sporządzone zostało pod rządami poprzedniej ustawy z 1994 r. regulującej kwestie planowania przestrzennego. Siłą rzeczy nie mogło więc spełniać wszystkich wymogów aktualnie obowiązującej ustawy. Istotne rozbieżności formalne dotyczą tylko kilku wymagań ustawowych, jednak zasadnicza zmiana roli Studium w systemie planowania przestrzennego powoduje, że obowiązujący dokument Studium nie może już dobrze pełnić swoich funkcji wobec aktualnie i w przyszłości sporządzanych planów. Studium, jak dotychczas, nie jest aktem prawa miejscowego. Istotną zmianą jest wymóg, by miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego były zgodne, a nie jak dotychczas jedynie spójne, z treścią studium.

W szczególności Studium z 1997 r. nie precyzuje obszarów inwestycji celu publicznego i nie wyłącza z planowania miejscowego obszarów zamkniętych na mocy odrębnych przepisów prawnych. Nie porządkuje też istotnych dla planowania miejscowego informacji zgodnie z obecnymi wymaganiami ustawowymi.

Łącznie z rozbieżnościami merytorycznymi, o których niżej mowa, dostosowanie formalne do obowiązującego obecnie systemu planistycznego wymaga zasadniczych zmian treści i formy zapisu Studium z 1997 r.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania gospodarczo-rozwojowe ostatnich lat w studium należy przyjąć rozwiązania docelowe, zapewniające znaczną stabilność i długą aktualność studium:

- określić nową politykę przestrzenną w stosunku do terenów podpuszczańskich /zanik rolnictwa na słabych glebach na północ od ul. Warszawskiej/
- przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową /zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów/ tereny nieprzydatne rolniczo i położone w dotychczas wyznaczonych strefach usługowo-produkcyjnych /brak faktycznego zapotrzebowania na tę funkcję/

-wyznaczyć obszary do objęcia planami miejscowymi /lub ich zmianami/ i przyjąć wieloletni program sporządzania planów miejscowych, skorelowany z wieloletnim planem inwestycyjnym oraz zaktualizowaną strategią rozwoju gminy.

## **6. Analiza wniosków i postulatów Władz Gminy, mieszkańców oraz Instytucji**

Przystępując do sporządzenia Studium Władze Gminy wskazały tereny rozwoju dla gminy. Studium uwzględniła te postulaty przy założeniu: możliwości organizacyjnych i finansowych gminy do prowadzenia polityki przestrzennej określonej w "Studium", utrzymania cech specyficznych obszaru gminy i działania w sposób niezagrażający wartościom przyrodniczym lokalnym i związanym z sąsiedztwem KPN.

Mieszkańcy gminy oraz właściciele działek na terenie gminy / niejednokrotnie mieszkańcy Warszawy / zgłosili szereg wniosków dot. głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Najlichniesze są wnioski o przeznaczenie na zabudowę słabych gleb w północnej części gminy. Ponadto mieszkańcy wsi Lubiczów zgłosili wniosek o zabudowę całej wsi.

Ogółem zgłoszono do studium 347 wniosków dla poszczególnych wsi:

Latchorzew - 9, Blizne - 3, Lubiczów - 27, Klaudyn - 46, Janów - 8, Kwirynów - 1, Stare Babice - 49, Babice Nowe - 13, Zielonki Wieś - 17, Zielonki Parcele - 5, Lipków - 8, Mariew - 14, Stanisławów - 22, Koczargi Nowe -19, Koczargi Stare - 8, Wojcieszyn - 23, Wierzbin - 11, Borzęcin Duży -38, Borzęcin Mały - 18, Topolin -7, Zalesie - 1.

Ponadto rozpatrzono wnioski z poprzednich lat, ok.50 szt.

Wnioski konfliktowe to:

- dotyczące zabudowy działek położonych na obszarze wyznaczonego powiązania przyrodniczego między KPN i Lasem Bemowskim,
- dotyczące zabudowy na terenie Lasu Bemowskiego,
- dotyczące zabudowy na obszarze KPN /osada Koczargi Stare/.

Po przesłaniu zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania "Studium" szereg instytucji nadesłało wnioski i uwagi:

### 1. Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie

Przesłano opinię Wydziału Środowiska i Rolnictwa:

- należy uwzględnić zapisy art.71 i 72 ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisy ustawy o ochronie przyrody, Konwencji Berneńskiej, Natury 2000, o ochronie gatunkowej zwierząt, roślin i grzybów i ochronie siedlisk
- zgłoszono uwagi dot. odprowadzania odpadów, ochrony wód, ochrony obszarów chronionych, gospodarki wodno-ściekowej
- zgłoszono szczegółowe wymogi dot. zawartości studium

### 2. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego

- wnosi o zachowanie uwarunkowań wynikających z położenia gminy w strefie objętej: polityką poprawy warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz polityką rozwoju ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej

### 3. Prezydent m.st. Warszawy

- przesłano wypis i wyrys z Planu zagospodarowania m.st. Warszawy z określeniem ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXXVIII/492/01 Rady m.st. Warszawy z dn.9 lipca 2001 r. /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 165 z dn.9.08.2001 r., poz.2515/ pełniące funkcję Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym -przesłano informację o opracowaniach komunikacyjnych w rejonie gminy.

### 4. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie

- podaje szczegółowy zakres merytoryczny studium, korektę paru wpisów do rejestru i w ewidencji WKZ, wykaz zabytków archeologicznych

### 5. Komenda Stołeczna Policji

- wprowadzić zapis dot. obiektu przy ul. Warszawskiej 70: przeznaczenie terenu na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,
- zasady zagospodarowania: komenda powiatowa policji

### 6. Wojewódzki Sztab Wojskowy



informacja o zamkniętych obiektach wojskowych /Klaudyn i Borzęcin Duży/  
każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych RP wymagają  
obiekty:

- rurociągi gazowe >DN500,napowietrzne linie EE >110 kV
  - odwierty górnicze w strefie ochronnej i dla H 50 m npt
  - maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej
  - elektrownie wiatrowe
  - przebieg autostrad
  - wszelkie obiekty o wysokości powyżej 50 m npt.
7. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział Centralny
    - uwzględnić korytarz drogi ekspresowej S-8 /trasa AK/
    - akceptowany przez ZOPI przebieg wariantu II drogi ekspresowej S-7 /trasa N-S/ nie dotyczy obszaru gminy
  8. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Inspektorat w Grodzisku Maz.
    - na terenie gminy znajdują się tereny zdrenowane, rowy melioracyjne
    - drenaż rolny nie spełnia wymogów odwodnienia działek i obiektów budowlanych
    - działalność na terenie zmeliorowanym musi być poprzedzona uzgodnieniem w Inspektoracie na etapie projektu zagospodarowania działki
  9. Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie
    - informacja o gazociągach w gminie
    - podano zapisy do wprowadzenia w studium
  - 10.Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo, Regionalny oddział Przesyłu Gazu
    - informacja o obowiązujących przepisach
    - wprowadzić zapis, że każda lokalizacja obiektów terenowych w odl.50 m od gazociągu wysokiego ciśnienia PN 6,3 Mpa powinna być uzgodniona z PGNiG S.A.
  - 11.PERN Przyjaźń S.A.
    - podaje warunki dla strefy bezpieczeństwa rurociągu / szer.30 m/
  - 12.Polskie Sieci Elektroenergetyczne-Centrum
    - wniosek o ujęcie w studium istniejącej linii 220 kV i 400 kV
  - 13.Zakład Energetyczny W-wa -Teren
    - podaje zapisy do uwzględnienia w studium
  - 14.Wójt gminy Izabelin
    - wnosi o uwzględnienie korelacji drogowych na styku obu gmin.

## **7.Położenie gminy w układzie powiązań zewnętrznych**

### Usytuowanie przestrzenne

Obszar gminy leży w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy, między pasmem Ożarów - Błonie a wielkim obszarem przyrodniczym, jakim jest Puszcza Kampinoska. Od zachodu styka się z terenami rozwojowymi Gminy Leszno a od południa - gminy Ożarów. Przy płd.-wsch. granicy gminy zamierzenia dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy idą w kierunku urbanizacji rejonu Chrzanowa.

### Powiązania przyrodnicze

Obszar gminy Stare Babice, zwłaszcza jego północna część, rozpatrywany z punktu widzenia powiązań przyrodniczych stanowi ogniwo wiążące węzeł ekologiczny Kampinoskiego Parku Narodowego / jest to węzeł o znaczeniu międzynarodowym w klasyfikacji ECONET – PL oraz rezerwat Biosfery Natura 2000 / z systemem przyrodniczym Warszawy.

Przez obszar gminy przechodzi także klin nawietrzający z KPN w stronę Warszawy.

Z tej racji przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy uwzględnić z jednej strony funkcje otulinowe, które gmina pełni wobec KPN, z drugiej zaś - funkcje klina nawietrzającego, zasilającego system przyrodniczy Warszawy.

### Powiązania komunikacyjne

Powiązania komunikacyjne gminy z otoczeniem odbywają się po drogach wojewódzkich: Warszawa – Sochaczew, Stare Babice -Mościska –W-wa i Borzęcin Duży - Pruszków.

Pozostałe powiązania z sąsiednimi gminami zapewniają drogi powiatowe i gminne. Projektowana trasa AK z węzłem w ul. Warszawskiej zapewni powiązania zewnętrzne z Warszawą i obszarem kraju oraz powiązania międzynarodowe.

W gminie brak jest linii kolejowej / poza bocznica kolejową do Huty Lucchini /, najbliższa linia kolejowa to zelektryfikowana kolej podmiejska Warszawa - Błonie - Sochaczew. W pobliżu gminy projektowana jest stacja końcowa II linii metra /dz. Bemowo/.

#### Powiązania infrastruktury technicznej

Układ sieci wodociągowej dla zaopatrzenia mieszkańców powiązany jest z wodociągiem warszawskim dla wschodniej części gminy oraz z ujęciem Feliksów w gm. Leszno dla części zachodniej. Jedynie część centralna gminy zaopatrywana jest z ujęcia położonego na terenie gminy, w Starych Babicach.

Również odbiornikiem ścieków dla wschodniej części gminy jest układ kanalizacji warszawskiej. Z części centralnej gminy istniejąca oczyszczalnia ścieków Stare Babice prowadzi oczyszczone ścieki poprzez kanał Zaborowski w kierunku KPN.

Stacje elektroenergetyczne 110/15 kV, zasilające odbiorców na terenie gminy znajdują się w Starych Babicach oraz poza terenem gminy - w Ożarowie, Błoniu i Warszawie.

Głównymi źródłami zasilania w gaz są gazociągi: od stacji redukcyjno - pomiarowej w Morach dla wschodniej części gminy, od stacji red. - pom. w Warszawie dla północnej części gminy oraz od stacji red. - pom. w Ożarowie dla zachodniej części gminy. Przez wschodnią część gminy przebiega gazociąg  $\varnothing 500$  wysokiego ciśnienia Huta - Mory. Przez obszar gminy przebiega też ropociąg wysokiego ciśnienia „Przyjaźń”.

## **Część I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Uwarunkowania zewnętrzne**

#### 1.1. Uwarunkowania wynikające z Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju /opracowanie Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, 2001 r./

W odniesieniu do województwa mazowieckiego:

Szansą rozwoju jest:

- potencjał polityczny, organizacyjny i instytucjonalny skupiony w Warszawie,
- koncentracja wykwalifikowanych kadr, instytucji naukowych, szkół wyższych,
- potencjał gospodarczy i kapitałowy,
- tranzytowe położenie w krajowym i międzynarodowym układzie komunikacyjnym,
- specjalizacja produkcji rolniczej,
- walory przyrodnicze,
- duży stopień atrakcyjności lokalizacyjnej dla inwestorów, szczególnie na obszarze aglomeracji warszawskiej i w jej otoczeniu.

Słabością i zagrożeniem rozwoju jest:

- duża dysproporcja w poziomie rozwoju gospodarczego i zagospodarowania przestrzennego między aglomeracją warszawską a pozostałymi obszarami,
- braki w zagospodarowaniu infrastrukturalnym,
- obszary problemowe / słabe gleby-rejon Ostrołęki i Siedlec, wysokie bezrobocie-rejon Radomia i Ciechanowa, depopulacja w regionie północno-wschodnim/.

Celem nadrzędnym rozwoju jest wzmocnienie pozycji Warszawy w układzie krajowym i międzynarodowym poprzez zapewnienie harmonijnego rozwoju aglomeracji warszawskiej i jej otoczenia.

Kierunki działań w zakresie przestrzennego zagospodarowania:

- Warszawa jako metropolia o znaczeniu europejskim stanowić będzie główne ogniwo dynamizujące przekształcenia strukturalne przestrzeni kraju,
- aglomeracja warszawska stanowić będzie biegun rozwoju społeczno-gospodarczego,
- dążenie do lepszego powiązania Łodzi i Warszawy /pasma łódzko-warszawskie jako potencjalny obszar dwubiegunowej aglomeracji/.

- wzmocnienie roli ośrodków regionalnych,
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej Warszawy i pośrednio całego makroregionu w układzie europejskim
- wzmocnienie roli regionalnych ośrodków równoważenia rozwoju
- podkreślenie europejskiej wagi warszawskiego węzła transportowego oraz wyznaczenie w oparciu o korytarze transportowe pasm przyspieszonego rozwoju
- wskazanie obszarów aktywizacji, modernizacji i restrukturyzacji rolnictwa,
- podkreślenie znaczenia różnorodności biologicznej i krajobrazowej w odniesieniu do sieci ekologicznej NATURA 2000,
- ochrona najcenniejszych walorów przyrodniczych i wartości kulturowych.

### 1.2.Uwarunkowania wynikające ze Strategii rozwoju województwa mazowieckiego– opracowanej przez Sejmik województwa mazowieckiego, 2001r. - aktualizacja 2013 r.

Dokument ten w rozdziale IV określa cele i priorytety strategiczne rozwoju województwa mazowieckiego:

#### Cele długookresowe

- zwiększenie konkurencyjności metropolii warszawskiej i regionu w układzie europejskim i globalnym,
- przeciwdziałanie nadmiernym, społecznie nieakceptowanym dysproporcjom w poziomie rozwoju gospodarczego i warunkach życia ludności w województwie,
- poprawa jakości środowiska przyrodniczego Mazowsza,
- wydłużanie trwania życia mieszkańców województwa poprzez zmianę stylu życia oraz poprzez zmniejszenie rozpowszechniania chorób, szczególnie chorób cywilizacyjnych i uzależnień,
- ukształtowanie tożsamości kulturowej regionu,
- bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni.

#### Cele średniookresowe i operacyjne

- wzmocnienie mechanizmów dyfuzji procesów rozwojowych z aglomeracji warszawskiej na otoczenie regionalne,
- przyspieszenie procesów rozwoju społeczno-gospodarczego opartego na wiedzy i innowacjach,
- wzmocnienie istniejących i stymulowanie rozwoju nowych funkcji metropolitalnych Warszawy,
- aktywizacja i modernizacja obszarów poza metropolitalnych,
- przeciwdziałanie degradacji i rewaloryzacja środowiska przyrodniczego,
- poprawa stanu zdrowia mieszkańców województwa,
- wzmocnienie regionalnych więzi kulturowo-społecznych mieszkańców województwa,
- zahamowanie narastania chaosu w przestrzennym zagospodarowaniu Warszawy i województwa / poprzez między innymi zwiększenie skuteczności planowania przestrzennego i egzekwowania postanowień planu/.

#### Priorytety:

ochrona środowiska, transport i łączność, czynszowe budownictwo komunalne, bezpieczeństwo, edukacja, rozwój obszarów pozametropolitalnych, kultura.

### 1.3. Uwarunkowania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego /zatwierdzony uchwałą nr 65/2004 Sejmiku województwa mazowieckiego z dn.7 czerwca 2004 r. – aktualizacja uchwałą nr 180/14 Sejmiku województwa mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r./

#### Województwo na tle kraju

Województwo mazowieckie jest największym województwem w kraju, zarówno pod względem zajmowanego obszaru – 35,6 tys. km<sup>2</sup> (11,4% powierzchni Polski), jak i liczby ludności – 5,1 mln osób (13,4% ludności Polski).

Sieć osadniczą województwa tworzy 85 miast i 9083 miejscowości wiejskich. W jego skład wchodzi 42 powiaty, w tym pięć miast na prawach powiatu (Warszawa, Ostrołęka, Płock, Radom, Siedlce) oraz 314 gmin: 35 miejskich, 50 miejsko-wiejskich i 229 wiejskich.

Na Mazowszu wyodrębniają się dwie różne przestrzenie społeczno-ekonomiczne, z których jedną stanowi Warszawa i aglomeracja warszawska, drugą obszary pozostałe. Rozwój

Warszawy i aglomeracji warszawskiej jest przede wszystkim następstwem procesów zachodzących w wymiarze krajowym i międzynarodowym.

Dzięki Warszawie i aglomeracji warszawskiej województwo mazowieckie ma najwyższy w Polsce potencjał gospodarczy.

Województwo mazowieckie charakteryzuje się najwyższym poziomem zamożności ludności oraz najniższym poziomem bezrobocia.

Mazowsze zajmuje centralne miejsce w krajowych systemach transportowych. Na Mazowszu znajdują się trzy z czterech przechodzących przez Polskę transeuropejskich korytarzy transportowych.

Bardzo ważnym elementem układu transportowego jest lotnisko centralne w Warszawie, obsługujące niemal 90 % międzynarodowego ruchu lotniczego w Polsce.

Na obszarze województwa mazowieckiego występują również obiekty i urządzenia systemu energetycznego o dużej skali i wydajności, mające znaczenie w skali międzynarodowej. Są to przede wszystkim: elektrownia „Kozienice”, gazociąg tranzytowy „Jamał”, ropociąg „Przyjaźń”.

Województwo mazowieckie zajmuje znaczącą pozycję w systemie przyrodniczym kraju, głównie z uwagi na ukształtowany system powiązań ekologicznych, w którym najważniejszą rolę pełnią doliny rzeczne Wisły, Bugu, Narwi i Pilicy.

W krajowej sieci ekologicznej ECONET-Polska w obrębie województwa mazowieckiego wyróżniono sześć obszarów węzłowych (Puszczy Kampinoskiej, Puszczy Pilickiej, Puszczy Kurpiowskiej, Puszczy Piskiej, Doliny Środkowej Wisły, Doliny Dolnego Bugu) i trzy korytarze ekologiczne („Warszawski Wisły”, „Podwarszawski” i „Dolnej Narwi”) o randze międzynarodowej. Za Światowy Rezerwat Biosfery został uznany Kampinoski Park Narodowy.

#### Obszary problemowe

Na podstawie analizy cech społeczno-gospodarczych i zróżnicowanych możliwości rozwoju można wyróżnić w województwie mazowieckim następujące obszary problemowe:

- obszar aglomeracji warszawskiej o najwyższej koncentracji różnorodnych funkcji, gdzie podstawowym problemem jest budowanie ładu przestrzennego poprzez tworzenie harmonijnych struktur przestrzennych uwzględniających wszelkie wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz estetyczne;
- obszar największych wpływów aglomeracji warszawskiej, położony w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji, posiadający szanse dalszego rozwoju;
- obszary o niskiej zdolności wykorzystania endogenicznych czynników rozwoju; są to położone na krańcach województwa obszary: radomski, płocki, ostrołęcki, nadbużański i mławsko-żuromiński, na których zaobserwowano kumulowanie się negatywnych zjawisk w dotychczasowym rozwoju i małe możliwości samodzielnego ich przezwyciężenia.

#### Aglomeracja warszawska

Aglomeracja warszawska obejmuje Warszawę i sąsiadujące z nią powiaty / w tym część powiatu warszawskiego zachodniego z gminą Stare Babice/. Podstawowe cechy aglomeracji warszawskiej przedstawiają się następująco:

- wysoki stopień urbanizacji wyrażający się gęstą siecią miast (27 nie licząc Warszawy), wysokim udziałem ludności miejskiej, dużą gęstością zaludnienia również na obszarach wiejskich (w większości powyżej 100 osób na 1 km<sup>2</sup>),
- duży i stale rosnący potencjał gospodarczy, intelektualny, kapitałowy i instytucjonalny skoncentrowany głównie w Warszawie,
- pełnienie przez Warszawę funkcji międzynarodowych, krajowych i regionalnych,
- położenie w otoczeniu obszarów stanowiących „Zielony Pierścień Warszawy” (Kampinoski Park Narodowy, Parki Krajobrazowe: Mazowiecki i Chojnowski oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) i bogactwo środowiska kulturowego,
- duże znaczenie turystyczno-wypoczynkowe Warszawy i terenów atrakcyjnych przyrodniczo wokół niej,
- presja zainwestowania na strefę podstołeczną na terenach nieuzbrojonych w infrastrukturę techniczną,

- rozprzestrzenianie się zabudowy o niskiej intensywności na terenach rolnych,
- niska wydolność układu komunikacyjnego – brak rozwiązań obwodowych i zbyt mała liczba mostów, niewystarczająca ilość powiązań komunikacyjnych wewnątrz aglomeracji, niefunkcyjny rozkład ruchu i niskie parametry techniczne dróg,
- nienadążanie systemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunalnej, za postępującą urbanizacją,
- postępująca urbanizacja terenów leśnych i cennych przyrodniczo: (Kampinoski Park Narodowy, Mazowiecki i Chojnowski Park Krajobrazowy), terenów wykorzystywanych turystycznie np.: wokół Zalewu Zegrzyńskiego,
- zagrożenia środowiska: pozaklasowe wody powierzchniowe, nie rozwiązana gospodarka ściekowa w strefie podstołecznej i lewobrzeżnej Warszawy, zanieczyszczenie powietrza, przekroczenia norm akustycznych, brak kompleksowego rozwiązania problemu odpadów komunalnych.

#### Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Kluczowymi dla równoważenia rozwoju Mazowsza elementami węzłowymi będą aglomeracja warszawska i ośrodki subregionalne.

Dalsze kształtowanie struktury przestrzennej aglomeracji warszawskiej będzie polegało na wzmacnianiu infrastruktury społecznej i technicznej o znaczeniu europejskim, krajowym i regionalnym, usprawnianiu sieci transportu oraz poprawie ładu przestrzennego.

W planie przyjęto:

- pasma aktywizacji oparte o paneuropejskie korytarze transportowe, tj. korytarze ustanowione I, II, VI oraz korytarz postulowany KA (powiązanie gminy Stare Babice z korytarzem KII Berlin- W-wa- Mińsk- Moskwa -Niżnyj Nowogorod poprzez trasę AK łączącą się z autostradą A2 );
- potencjalne pasma aktywności gospodarczej oparte o wskazane ponadregionalne korytarze infrastrukturalne.

#### Rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej

Założenia polityki transportowej państwa przyjęto wg odpowiednich dokumentów rządowych. Zadania tam określone mają na celu przede wszystkim dostosowanie dróg i kolei położonych w europejskich korytarzach transportowych do standardów europejskich / w odniesieniu do gminy Stare Babice jest to budowa odcinka drogi ekspresowej S8-trasa AK/.

Zadania ujęte w „programie wojewódzkim” obejmują przebudowę i rozbudowę sieci połączeń drogowych, budowę obwodnic i przepraw mostowych / w odniesieniu do gminy Stare Babice jest to planowana trasa „Paszkowianka” jako kontynuacja drogi nr 721 Nadarzyn-Piaseczno- rz. Wisła- Wiązowna-Duchnow/.

W planie nie przewiduje się budowy nowych /ponadlokalnych/ inwestycji uzbrojenia inżynierskiego na terenie gminy Stare Babice.

#### Poprawa funkcjonowania środowiska przyrodniczego

realizowana będzie poprzez:

ochronę walorów przyrodniczych i poprawę standardów środowiska /gmina Stare Babice położona jest w systemie obszarów chronionych tj. KPN, otulina KPN, obszar chronionego krajobrazu/.

#### Ochrona i wykorzystanie wartości kulturowych

Celem jest kształtowanie tożsamości kulturowej Mazowsza.

W odniesieniu do gminy Stare Babice proponuje się objęcie ochroną prawną wartościowego układu ruralistycznego – wsi Lipków.

## **2.Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów.**

Gmina ma dalece sprecyzowane przeznaczenie terenów, obszar jej niemal w całości pokrywają uchwalone w ostatnich latach plany miejscowe, które determinują kierunki rozwoju i stanowią istotne zobowiązanie prawne. Obecnie przystąpiono do zmiany planu dla 6 terenów.

Przesądzone obowiązującymi planami i postulowane projektami planów przeznaczenie terenów to:

M,MN - zabudowa mieszkaniowa  
 MR/MN - zabudowa zagrodowo-mieszkaniowa  
 MR, MR1 - zabudowa zagrodowa  
 Mu, MNu i UM - zabudowa mieszkaniowo-usługowa /jeden plan/  
 MN/UR i UR/MN - zabudowa mieszkaniowa i usługowo-rolnicza  
 UHGR - usługi handlu, rzemiosła, gastronomii /jeden plan/  
 U - usługi publiczne  
 UpZP - usługi publiczne z zielenią parkową /jeden plan/  
 UR - usługi rzemiosła  
 U - usługi publiczne  
 UI - usługi inne-sakralne, kultury /jeden plan/  
 UT - usługi turystyczne /jeden plan/  
 U/P - zabudowa usługowo-produkcyjna  
 ZP/US - zieleń parkowo-sportowa  
 R - produkcja rolnicza  
 R1 - użytkowanie rolnicze  
 R2 - rezerwa pod drogę regionalną  
 RL - lasy  
 Z - strefa ochrony lokalnego układu przyrodniczego  
 W,W1 - wody powierzchniowe i rowy  
 ZC - cmentarze  
 US - urządzenia sportowe  
 ZP - zieleń parkowa  
 ZD - ogrody działkowe  
 NU - urządzenia do usuwania odpadów  
 WZ - urządzenia zaopatrzenia w wodę  
 NO - oczyszczalnia ścieków  
 EE - stacja elektroenergetyczna 110/15 kV  
 linie wysokiego napięcia, ropociąg, gazociąg  
 IS-tereny specjalne  
 KD ew. KU-komunikacja  
 KK- teren kolejowy.

Przeznaczenie terenów wg planów zagospodarowania przestrzennego /obowiązujących i w trakcie opracowywania/ wskazano w sposób zgeneralizowany na zał. nr 2 - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, wyróżniając m.in. przeznaczenie: mieszkaniowe, mieszkaniowo-zagrodowe, usługowe celu publicznego, usługowe i usługowo-produkcyjne.

Planowane przeznaczenie tworzy strukturę przestrzenną:

-pasma północne – fragment obszaru KPN, zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa wzdłuż dróg, tereny rolne /użytkowanie rolnicze/

-pasma środkowe – zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa wzdłuż ul. Warszawskiej, z usługami, ośrodek gminny we wsi Stare Babice i ośrodek wspomagający w Borzęcinie Dużym,

-pasma południowe – teren rolny /intensywne rolnictwo/ z zabudową zagrodową i mieszkaniową wzdłuż dróg,

-zespoły zabudowy usługowo-produkcyjnej w Borzęcinie Małym i Dużym, wokół oczyszczalni ścieków w Starych Babicach, w Klaudynie i w otoczeniu trasy AK,

-we wschodniej części gminy zabudowa typu osiedlowego między istniejącymi drogami.

Ważnym elementem struktury przyrodniczej gminy są korytarze powiązań przyrodniczych między KPN a Lasem Bemowskim oraz w rejonie lasów wsi Stanisławów.

Obecne zagospodarowanie przestrzenne ma podobne cechy generalne, ale wypełnia tylko część obszarów przeznaczonych wg planów pod zainwestowanie.

Obecne użytkowanie gruntów w gminie:

Obszar gminy 6349 ha, w tym:

Użytki rolne 4466 ha

Użytki leśne 1207 ha

Zabudowa i tereny zurbanizowane 521 ha  
 Pozostałe /wody, nieużytki/ 155 ha  
Obszary prawnie chronione 2011 ha, w tym:  
 KPN -1061 ha

Obszar chronionego krajobrazu - 949 ha.

Gmina jest w 97% zwodociągowana, z kanalizacji korzysta 42% ludności, ponad 80% budynków podłączonych jest do sieci gazowej. Przez gminę przebiega 20 km dróg wojewódzkich, 23,5 km dróg powiatowych i ok.85 km dróg gminnych.

### **3.Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Ład przestrzenny w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to tworzenie harmonijnych struktur przestrzennych uwzględniających wszelkie wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz estetyczne.

Analiza obowiązujących planów /wymienione we WSTĘPIE roz.3 pkt a/ wykazuje, że powyższe aspekty zostały uwzględnione w w/w opracowaniach.

Obowiązujące plany o dużej szczegółowości skali /1:1000/ zawierają wspólny, uporządkowany system przepisów regulujących zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na obszarze gminy nie występuje rozbieżność między stanem ładu przestrzennego, a stanem dalece sprecyzowanych wymogów jego ochrony.

Dominująca w układzie gminy jest oś komunikacyjna drogi wojewódzkiej Warszawa-Leszno-Sochaczew. Zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy jednorodzinnej tworzy ciągi wzdłuż istniejących dróg a w części wschodniej wypełnia obszary między drogami tworząc wyodrębnione przestrzenie osiedla. Wartościowym założeniem urbanistycznym jest rynek w centrum wsi gminnej Stare Babice.

W nawiązaniu do niego ukształtowano wyznaczony w mpzp wschodniej części gminy plac tworzący przestrzeń publiczną w Kwirynowie. Oba place łączy przestrzenie dominanta kościoła.

Znaczną część obszaru stanowią tereny rolne, niezabudowane. Poprzez konsekwentną politykę nie dopuszczania siedlisk nie wyznaczonych planem uchroniono obszar gminy przed rozpraszaniem zabudowy. Razem z istniejącymi zadrzewieniami i kompleksem lasów KPN tereny otwarte tworzą krajobraz harmonijny.

Elementem dysharmonijnym są linie wysokiego napięcia.

### **4.Stan środowiska przyrodniczego**

Identyfikacja przyrodniczych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy przebiegała w dwóch etapach:

- charakterystyki warunków przyrodniczych, w której wzięto pod uwagę te cechy poszczególnych elementów środowiska oraz te powiązania między nimi, które mogą być istotne dla sposobu użytkowania i zainwestowania obszaru gminy
- przyrodniczych uwarunkowań rozwoju przestrzennego z punktu widzenia możliwości i ograniczeń jak też zagrożeń i przekształceń środowiska przyrodniczego powstałych w wyniku dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru gminy.

#### **Charakterystyka warunków przyrodniczych**

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski prof. Kondrackiego gmina położona jest w większości we wschodniej części mezoregionu Równiny Łowicko-Błońskiej oraz częściowo w obrębie Kotliny Warszawskiej wchodzących w skład makroregionu Niziny Środkowo-Mazowieckiej należącej do podprowincji Niziny Środkowopolskiej.

Konsekwencją tego położenia jest charakterystyczne ukształtowanie terenu w typie krajobrazu staroglacjalnego równin akumulacyjno-denudacyjnych oraz krajobrazu den dolinnych.

#### **Budowa geologiczna**

Gmina położona jest w centrum mazowieckiej niecki kredowej wypełnionej osadami kredy i trzeciorzędu. Na nich zalega pokrywa osadów czwartorzędowych, głównie pleistocenijskich i w niewielkim stopniu holocenijskich. Z głębszych struktur geologicznych

istotne znaczenie praktyczne mają warstwy trzeciorzędowe. W piaskach oligoceńskich utworzył się zasobny poziom wodonośny izolowany od powierzchni przez ility plioceńskie. Wody mają tu charakter subartezyjski i mogą być potencjalnie źródłem zaopatrzenia w wodę dobrej jakości. Iły plioceńskie są najstarszymi osadami, które wskutek zaburzeń glacictektonicznych miejscami ujawniają się na powierzchni spod pokrywy osadów czwartorzędu. W rejonie ich występowania zaznacza się zanik czwartorzędowych poziomów wodonośnych. Zaznacza się podział gminy na trzy części:

- w części południowej / Równina Łowicko-Błońska /, gdzie w utworach dominują eluwialno-eoliczne pokrywy pyłowe - wytworzyły się dobre gleby, sprzyjające użytkowaniu jako grunty orne,
- w części środkowej / Równina j.w./ litologia jest bardziej mozaikowa, występują gliny zwałowe i ich piaszczyste eluvia, piaski wodnolodowcowe, piaski eoliczne miejscami zwydmione, piaski humusowe i namuły den dolinnych oraz zagłębień bezodpływowych a lokalnie ility plioceńskie, piaski, muły i ility zastoiskowe - następstwem są bardziej zróżnicowane warunki glebowe, hydrogeologiczne i geologiczne inżynierskie,
- część płn.-zach. / Kotlina Warszawska / zdominowana jest przez osady piaszczyste: rzeczne, rzeczno-wodnolodowcowe, wodnolodowcowe i eoliczne często zwydmione, w obniżeniach zaznacza się akumulacja organiczna - w powiązaniu z przeważnie płytkim zaleganiem zwierciadła wód gruntowych stwarza to generalnie niekorzystne warunki do zabudowy a dla wykorzystania rolniczego sprzyja jedynie ekstensywnej gospodarce łąkowo-pastwiskowej.

#### **Rzeźba terenu**

W wybitnie równinnym terenie na uwagę zasługują generalne stosunki hipsometryczne. Teren jest pochylony z płd.- wsch., gdzie osiąga kulminację ok.110 m n.p.m. ku płn.-zach., gdzie osiąga ok.75 m n.p.m. Ważniejsza krawędź morfologiczna zaznacza się między Równiną Łowicko-Błońską a Kotliną Warszawską / ok. 5 m wys./ . Drugorzędne formy o łagodnych spadkach warunkują podział hydrograficzny terenu na część odwadnianą w kierunku Kotliny Warszawskiej i część odwadnianą na południowy - zachód do Utraty. Anomalią morfologiczną jest wyniosłe wysypisko śmieci w Radiowie o wysokości względnej ok.40 m. Znaczące morfologicznie wzniesienia tworzą lokalne wydmy o wysokości ok.10 m. Doliny cieków zaznaczają się wyraźnie w rzeźbie tylko w sąsiedztwie krawędzi wysoczyzny.

#### **Klimat**

Warunki klimatyczne gminy są typowe dla środkowego Mazowsza, w skali kraju względnie ciepłe, zwłaszcza latem, i raczej suche. Zaznacza się tu przewaga wpływów kontynentalnych. Z rolniczego punktu widzenia warunki klimatyczne charakteryzują się nieco zbyt niskim opadem 550-575 mm/ rok, co jest jednak wartością średnią w skali regionu, podobnie jak liczba dni z opadem wynosząca 155-160. Długość okresu wegetacyjnego ok.215 dni typowa dla regionu nie ogranicza możliwości uprawy podstawowych gatunków uprawnych. Okres bezprzymrozkowy ok.170 dni również jest typowy dla regionu a wartości wyraźnie wyższe wiążą się tylko z wyspą ciepła nad Warszawą. Z punktu widzenia klimatu odczuwalnego korzystne jest przewietrzanie - wiatry o średniej prędkości 2-3 m/ sek. z silną dominacją kierunków zachodnich a więc znad terenów rolnych i leśnych. Dni pogodnych o zachmurzeniu poniżej 20% jest ok.35 rocznie tj. więcej niż w Warszawie, dni pochmurnych 135-140 tj. mniej niż w Warszawie.

#### **Wody powierzchniowe**

Teren gminy leży w dorzeczu Bzury, przy czym większa część należy do zlewni kanału Zaborowskiego i dalej Łasicy, mniejsza, południowo – zachodnia do zlewni Utraty. Niskie działy wodne często określane są jako niepewne. Słabe wykształcenie dolin w równinnym terenie powoduje, że ciek słabo drenują pierwszy poziom wód gruntowych. W większych obniżeniach zwłaszcza w części płn.-zach. teren staje się podmokły i pojawiają się na nim kanały melioracyjne. Sieć hydrograficzną uzupełniają nieliczne, niewielkie, przeważnie sztuczne zbiorniki wodne.

#### **Wody podziemne**

Pierwszy poziom wód podziemnych występuje przeważnie na głębokości 2-5 m,



rzadziej 1-2 m, sporadycznie, głównie w części pń.-zach. poniżej 1 m, wyjątkowo poniżej 5 m tylko pod wydmami. Zwierciadło wód jest zwykle swobodne, rzadko lekko napięte i układa się współkształtnie do rzeźby terenu. W części wschodniej zarówno pierwszy poziom wód gruntowych jak i głębsze wody poziomu czwartorzędowego na głębokości 25-50 m są mało zasobne i słabej jakości. Poziom trzeciorzędowy jest zasobny, z wodami dobrej jakości choć o zwiększonej zawartości chlorków. Występuje pod pokrywą łań płoceńskich na głębokości 200 m.

### **Szata roślinna**

Na terenie gminy dominują agrocenozy. Systematycznie, zwłaszcza w części wsch. wzrasta udział zieleni kultywowanej ogródków przydomowych. Rozwojowi zabudowy i osłabieniu funkcji rolniczych terenu towarzyszy rozwój roślinności ruderalnej. Zbiorowiska łąkowe zachowane głównie w wilgotniejszej północnej części terenu podlegają ograniczeniu przestrzennemu i degradacji przeważnie w wyniku przesuszenia. Zbiorowiska leśne związane są głównie z południowym skrajem Puszczy Kampinoskiej. Odrębny, większy kompleks leśny - Park Leśny Bemowo występuje na pograniczu Warszawy. W jego obrębie, częściowo na polanach śródleśnych utworzono rezerwaty "Łosiowe Błota" / ochrona torfowisk niskich / i "Kalinowa Łąka" / ochrona unikalnej w rejonie Warszawy roślinności typu: pełnik europejski, goryczka trojęściowa, mieczyk dachówkowaty itp./ . Mniejsze lasy związane z występowaniem wydm pojawiają się w północnej części terenu. Do cenniejszych zespołów roślinnych należą fragmenty lasów i zarośli łągowych oraz olsowych, a także roślinność torfowiskowa, wydmowa i murawy napiaskowe.

### Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju przestrzennego

Na uwarunkowania te składają się trzy zasadnicze elementy:

- ograniczenia rozwoju wynikające z konieczności lub chęci ochrony walorów przyrodniczych,
- możliwości i ograniczenia rozwoju, wynikające z istnienia przyrodniczych zasobów użytkowych,
- ograniczenia rozwoju, wynikające z konieczności przeciwdziałania lub minimalizacji istniejących zagrożeń środowiska przyrodniczego.

Oczywiście zarówno pojęcie ograniczeń jak i możliwości użyte jest tu w szerokim znaczeniu np. ograniczenie nie oznacza, że rozwój jest całkowicie niemożliwy a możliwości - że dopuszcza się jego wszystkie formy. Między tymi skrajnościami znajduje się pole manewru, pozwalające w wielu przypadkach na znalezienie takich form użytkowania i zagospodarowania / w tym zabudowy / terenu, które zaspokajając potrzeby mieszkańców gminy uwzględnią wymogi ochrony zidentyfikowanych tu walorów przyrodniczych.

Poniżej przedstawione zostaną wspomniane wyżej trzy rodzaje uwarunkowań przyrodniczych. Ustalono je na podstawie istniejących materiałów m. in. powstałych w toku prac nad Planem Ochrony KPN.

### **Ochrona walorów przyrodniczych**

Ochrona dotyczy przede wszystkim walorów przyrodniczych prawnie chronionych.

W gminie Stare Babice są to:

1. Kampinoski Park Narodowy z otuliną
2. Obszar Natura 2000
3. rezerwat przyrody na terenie otuliny
4. pomniki przyrody
5. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.
6. lasy ochronne

**Ad 1.** Północna część gminy obejmuje fragment Kampinoskiego Parku Narodowego, utworzonego rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. z 1959 r. nr 17, poz. 9; zm. Dz. U. z 1997 r. nr 132, poz. 876).

Park położony jest w Krainie Mazowiecko-Podlaskiej, w Kotlinie Warszawskiej. Obejmuje część pradoliny Wisły wraz z całą Puszcą Kampinoską, jednym z najcenniejszych kompleksów leśnych w Polsce. Głównym celem powołania parku była ochrona unikatowych na skalę europejską kompleksów wydm śródładowych, usypanych z piasków

polodowcowych pradoliny Wisły oraz naturalnych zbiorowisk bagiennych i leśnych. Jest to jeden z największych parków narodowych w Polsce, obejmuje powierzchnię 38544,33 ha, w tym w zarządzie parku 32236,13 ha, w obrębie gminy Stare Babice znajduje się 1061 ha powierzchni parku. Największą część - 74% - zajmują w parku lasy.

Wokół Kampinoskiego Parku Narodowego wyznaczono otulinę jako strefę ochronną służącą zabezpieczeniu przyrody parku przed presją antropogeniczną. Przeważająca (80%) część gminy Stare Babice położona jest w obrębie otuliny.

Ze względu na pełnienie przez gminę funkcji otulinowej KPN za ważne uznać należy utrzymanie powiązania przyrodniczego Parku z Lasem Bemowskim oraz powiązania Parku z otoczeniem poprzez kompleksy leśne od Stanisławowa w stronę Zaborowa. Obecnie trwają prace nad planem ochrony KPN.

**Ad 2.** Północna część gminy Stare Babice została włączona w system obszarów Natura 2000 (granice tego systemu pokrywają się z małymi wyjątkami z granicami KPN).

Natura 2000 jest zbiorem obszarów wyznaczonych według jednolitych kryteriów całej Unii Europejskiej tak, aby zachować na nich siedliska przyrodnicze i gatunki, które zostały uznane za ważne dla Europy.

Celem programu Natura 2000 jest zachowanie tylko wybranych siedlisk przyrodniczych i wybranych gatunków zwierząt i roślin (ujętych w załącznikach do dyrektyw).

W skład sieci Natura 2000 wchodzi:

- obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) - (Special Protection Areas - SPA) wyznaczone na podstawie Dyrektywy Rady 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków, tzw. "Ptasiej"
- specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) - (Special Areas of Conservation - SAC) wyznaczone na podstawie Dyrektywy Rady 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, tzw. "Siedliskowej", dla siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I oraz gatunków roślin i zwierząt wymienionych w załączniku II do Dyrektywy.

W Polsce zasady funkcjonowania obszarów Natura 2000 określa Ustawa o ochronie przyrody.

Należy podkreślić, że obszar Natura 2000 może obejmować część lub całość obszarów i obiektów objętych już prawnymi formami ochrony przyrody takich jak parki narodowe czy krajobrazowe itd. W takim przypadku zasady ochronne ustalone dla parków narodowych czy krajobrazowych są nadrzędne w stosunku dla wytycznych obowiązujących dla obszarów Natura 2000.

**Ad 3.** Na terenie gminy Stare Babice znajdują się dwa rezerваты przyrody usytuowane w obrębie Lasu Bemowskiego.

Rezerwat „Łosiowe Błota” utworzony został w 1980 roku, ma powierzchnię 30,67 ha. Obejmuje dwa torfowiska niskie z roślinnością charakterystyczną dla tego typu zbiorowisk w Kotlinie Warszawskiej.

Rezerwat „Kalinowa Łąka” utworzony w 1989 roku, ma powierzchnię 3,37 ha. Jest to rezerwat florystyczny gdzie znajdują się stanowiska pełnika europejskiego oraz innych rzadkich i chronionych gatunków roślin.

**Ad 4.** Na terenie gminy Stare Babice znajduje się 11 pomników przyrody w tym jedna aleja pomnikowa. Obowiązuje 15 m strefa ochronna wokół pomnika wolna od zainwestowania.

**Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Stare Babice, wg danych pochodzących z rejestru Wojewody Mazowieckiego (stan 2005 r.)  
uzupełnionych o dane z Urzędu Gminy Stare Babice**

| L.p. | Nr. w rejestrze | Miejscowość | Lokalizacja                                      | Gatunek                    | Wysokość (w m) | Obwód (w cm) | Właściciel       |
|------|-----------------|-------------|--|----------------------------|----------------|--------------|------------------|
| 1    | 564             | Mariew      | KPN przy drodze Budy – Zaborów Leś/ Buda nr. 151 | Lipa drobnolistna (2 szt.) | 16; 16,        | 350          | Skarb Państwa    |
| 2    | 1437            | Lipków      | Na terenie parafii                               | Lipa drobnolistna          | 21,            | 195-310      | Parafia rzymsko- |

|    |      |                |   |                               |            |                         |   |
|----|------|----------------|---|-------------------------------|------------|-------------------------|---|
|    |      |                | rzymsko-katolickiej/<br>wzdłuż drogi,<br>na terenie,<br>przy kościele | (13 szt.)                     |            |                         | katolicka w<br>Lipkowie                                   |
| 3  | 567  | Buda           | Przy drodze/<br>Buda nr 11  | Jesion<br>wyniosły            | 17         | 280                     | Skarb<br>Państwa  |
| 4  | 205  | Zaborów Leśny  | Na terenie<br>KPN,<br>oddz. 269<br>obok<br>leśniczówki<br>przy drodze | Lipa<br>drobnolistna          | 18         | 385                     | KPN   |
| 5  | 1230 | Zaborów Leśny  | Na terenie<br>KPN/ oddz.<br>269 f/ od<br>strony N-E<br>leśniczówki    | Dąb<br>szypułkowy             | 24         | 330                     | KPN   |
| 6  | 725  | Zielonki       | Na terenie<br>parku we wsi<br>Zielonki/przed<br>budynkiem<br>dworku.  | Dąb<br>szypułkowy             | 18         | 300                     | prywatna  |
| 7  | 799  | Stare Babice   | Na terenie<br>parafii w<br>Starych<br>Babicach                        | Lipa<br>drobnolistna          | 18         | 360                     | Parafia<br>rzymsko-<br>katolicka w<br>Starych<br>Babicach |
| 8  | 1167 | Koczargi Stare | Przed<br>budynkiem<br>mieszkalnym<br>leśniczówki                      | Lipa<br>drobnolistna          | 18         | 337                     | KPN   |
| 9  | 1229 | Zaborów Leśny  | W pobliżu<br>zabudowań<br>stażniczówki<br>(w części<br>zachodniej)    | Lipa<br>drobnolistna          | 24         | 325                     | KPN   |
| 10 | 594  | Mariew         | KPN przy<br>drodze Budy –<br>Zaborów Leś/<br>Buda nr. 151             | Lipa<br>drobnolistna          | 16         | 110-<br>160 (4<br>pnie) | KPN   |
| 11 | 206  | Zaborów Leśny  | Obok<br>leśniczówki/<br>oddział KPN<br>269/                           | Dąb<br>szypułkowy<br>(3 szt.) | 28, 20, 22 | 355,<br>300,<br>350     | KPN   |

**Ad 5.** Centralna i północna części gminy Stare Babice położona jest w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu „WOCHK”. Granica „WOCHK”, przebiega w przybliżeniu na północ od drogi nr 580.

Zasady zagospodarowania terenów położonych w obrębie WOCHK określił rozporządzeniem Wojewoda Mazowiecki.

**Ad 6.** Na terenie gminy Stare Babice znajdują się kompleksy leśne leżące poza obszarem KPN posiadające status lasów ochronnych – należą one do Nadleśnictwa Jabłonna. Dla tych terenów zostały opracowane Plany Urządzenia Lasów. Powierzchnia tych lasów wynosi ok. 400 ha.

Ponadto do walorów przyrodniczych gminy zaliczyć należy omówione wyżej cenne zespoły roślinne. Wzbogacają one system ekologiczny gminy, zwiększają jej różnorodność biologiczną oraz mają zasadnicze znaczenie dla utrzymania stabilności ekosystemów.

Na szczególną uwagę zasługują ekosystemy wodne, w które gmina jest uboga.

Ich zachowanie i wzbogacenie przyczyni się znacznie do utrzymania różnorodności biologicznej gminy - zachowane zostaną siedliska dla gatunków stale bądź okresowo związanych ze środowiskiem wodnym. Ważnym elementem ochrony ekosystemów wodnych, poza zaniechaniem działań obniżających poziom wód gruntowych, bądź

bezpośredniego niszczenia przez zasypanie, jest utrzymanie lub wzmocnienie biologicznej obudowy cieków i zbiorników wodnych.

### **Przyrodnicze zasoby użytkowe**

Z punktu widzenia zasobów użytkowych o możliwościach rozwojowych gminy przesądzają istniejące zasoby glebowe, stanowiące podstawową bazę produkcji rolniczej, natomiast ograniczeniem są tu niewystarczające zasoby wodne.

W wyniku analizy map glebowo-rolniczych w skali 1:5 000 uznano za celowe przedstawienie na zał. nr 2 – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - jedynie bardzo uproszczonego obrazu zróżnicowania zasobów glebowych.

Wskazano rozmieszczenie gleb hydrogenicznych - organicznych ze względu na dość oczywiste wskazania dla użytkowania łąkowego lub leśnego oraz przeciwwskazania dla użytkowania ornego lub przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Wskazano również grunty pozostające w użytkowaniu rolniczym o stosunkowo wysokiej bonitacji gleb / klasa II-IV / podlegające ochronie ustawowej.

Większość z nich faktycznie stanowi wartościową przestrzeń produkcyjną dla rolnictwa, które posiada - zwłaszcza w płd. części gminy - dobre tradycje zarówno dzięki dobrym glebom jak i bliskości rynku zbytu w Warszawie. Obecnie jednak niska rentowność produkcji rolniczej i silna presja urbanizacyjna powoduje częste odchodzenie od rolnictwa i przeznaczanie gruntów na cele nierolnicze, zwykle pod jednorodzinną zabudowę mieszkaniową. Występuje więc zjawisko patologiczne z punktu widzenia gospodarowania zasobami przyrody, ale w świetle realiów gospodarki rynkowej normalne.

Na zasoby wodne gminy składają się bardzo skromne zasoby wód powierzchniowych: wątle cieki w górnej części kanału Zaborowskiego i tylko peryferyjne na płd-zach. krańcach gminy należące do zlewni Utraty. Występują też lokalnie bardzo drobne zbiorniki antropogeniczne.

Wody podziemne płytkiego pierwszego poziomu wód gruntowych, pozostające w kontakcie z wodami powierzchniowymi, podlegają degradacji ilościowej i jakościowej.

Wśród złożonych przyczyn obniżania się zwierciadła wód pierwszego poziomu niewątpliwie należy wymienić położenie w zasięgu leja depresyjnego Warszawy.

Na degradację jakościową wód składają się zapewne w istotny sposób:

gospodarka rolna, gospodarka ściekowa jednostek osadniczych oraz wpływ wielkiego wysypiska śmieci w Radiowie. Zanieczyszczeniu wód sprzyja ich mała ruchliwość i położenie gminy w tak zwanej kaskadzie geochemicznej rejonu Warszawy dającą zwiększoną mineralizację wód pierwszego poziomu.

Głębsze wody czwartorzędowe na głębokości 20-40 m w płd.-wsch. części gminy wykazują również niską zasobność poniżej 50 m<sup>3</sup> / dobę i wydajność studni od kilku do kilkunastu m<sup>3</sup> / godz. oraz wyraźnie a miejscami silnie pogarszającą się jakość. W pozostałej części gminy zasobność tego poziomu jest średnia. Subartezyjskie wody piętra trzeciorzędowego, izolowane od powierzchni iltami plioceńskimi są słabiej zagrożone, choć znajdują się w zasięgu anomalii zasolenia przekraczającego 60 mg / dcm<sup>3</sup> CL. Dla pełnego obrazu stosunków wodnych w gminie trzeba wspomnieć o głębokości zalegania zwierciadła pierwszego poziomu wód gruntowych. Przeważnie zalega ono stosunkowo płytko w przedziale 1-2 m p.p.t., rzadziej 2-3 m. Ze względu na specyficzne uwarunkowania dla zagospodarowania najpłytsze wody, poniżej 1 m zaznaczono na rysunku uwarunkowań. Dają one szansę ochrony roślinności siedlisk hydrogenicznych i utrzymania trwałych użytków zielonych wobec nieprzydatności dla zabudowy i okresowo nadmiernej wilgotności dla użytkowania ornego.

Kierunek pochylenia zwierciadła wód gruntowych, zgodny ze spadkami zlewni na większości terenu gminy jest generalnie północny i płn.-zach. Potencjalnie zagraża to spływem zanieczyszczonych wód na teren KPN, ale zarazem stanowi źródło zasilania jego siedlisk, zwłaszcza hydrogenicznych, zagrożonych przesuszeniem. Zarówno zbudowana gminna oczyszczalnia ścieków, jak wodociąg w urbanizującej się wschodniej części gminy, czerpiący wodę z wodociągów warszawskich, powinny przyczynić się do poprawy sytuacji w zakresie ochrony wód.

### **Ważniejsze zagrożenia środowiska przyrodniczego**

Zagrożenia te omówione zostaną w tradycyjnym podziale, według głównego nośnika

zagrożeń.

**D e g r a d a c j a g l e b** najbardziej radykalną postać przyjmuje przy zainwestowaniu terenu, to jest przy zajęciu go pod budynki lub infrastrukturę techniczną. Proces taki zachodzi intensywnie wzdłuż drogi z Warszawy do Babic, zwłaszcza po jej północnej stronie. Osobny problem stanowi składowanie odpadów. Obok zniszczenia gleby w miejscu składowania dochodzi przenoszenie zanieczyszczeń przez wiatr, wodę i zwierzęta.

Przekształcenie gleb, związane z gospodarką rolną, dotyczy głównie gleb hydrogenicznych - metodycznie odwadnianych i przekształcanych z użytków zielonych w pola orne. Stąd też większość czarnych ziem pobagiennych występuje tu w podtypie określonym jako zdegradowane.

Dane z atlasu geochemicznego dawnego woj. stołecznego warszawskiego wskazują na stężenia metali, lokalnie nieznacznie podwyższone w stosunku do zawartości naturalnej. Dotyczy to 6 rejonów: Radiowo, Latchorzew- Kwirynów, Lubiczów -Latchorzew- Blizne, Stare Babice- Zielonki, Topolin, Mariew- Buda -Mały Truskaw -źródła zanieczyszczenia nie są zawsze jasne.

**Z a g r o ż e n i e w ó d** zostało omówione wcześniej. Dodatkowo wypada wspomnieć o badaniach geochemicznych osadów dennych w rowach melioracyjnych.

Rejony podniesionych stężeń w tych osadach z reguły pokrywały się z rejonami podniesionych stężeń w glebach, z tym, że stężenia w osadach były nawet kilka razy większe. Potwierdza to funkcjonowanie kaskady geochemicznej powodującej koncentrację na terenie gminy przenoszonych przez wody gruntowe jonów.

**Z a g r o ż e n i e p o w i e t r z a a t m o s f e r y c z n e** go zdaje się być niewielkie. W atlasie woj. warszawskiego nie wymienia się rejonu gminy Stare Babice jako strefy zagrożonej. Należy jednak liczyć się z czasem z coraz większą uciążliwością zanieczyszczeń komunikacyjnych i hałasu przy głównej drodze do Babic oraz zrealizowanej Trasie AK.

**O b i e k t y u c i ą Ź l i w e** to głównie wysypisko śmieci **składowisko odpadów** w Radiowie, będące w gestii Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych MPO w m.st. W-wie sp. z oo. Ma ono powierzchnię ok.12 ha, wysokość względną ok.40 m i kubaturę ok.30 mln ton odpadów komunalnych.

~~Wysypisko było eksploatowane przez 30 lat a od kilkunastu lat jest nieczynne; jedynie północną część wysypiska oraz środkową nieckę wypełnia się odsiewami z kompostowni, uruchomionej w 1972 r. po północnej stronie wysypiska.~~

~~Wysypisko podlega obecnie rekultywacji poprzez wykonanie odpowiednich zabezpieczeń przed infiltracją wody opadowej, hamowanie niekontrolowanego wydzielania się gazu, tworzenie biologicznie czynnej warstwy gleby umożliwiającej wzrost roślin, wykonanie ochronnych pasów zieleni u podnóża składowiska.~~ **Składowisko to jest obecnie rekultywowane oraz eksploatowane w ograniczonym zakresie.**

#### Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Wg podziału Instytutu Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach teren gminy znajduje się w Ożarowsko-Błońskim i Kampinoskim regionie glebowo-rolniczym.

Rejon Ożarowsko-Błoński obejmuje pld. część gminy. Jest to obszar najlepszej jakości i przydatności glebowo-rolniczej w gminie. Rejon Kampinoski cechuje się dużą lesistością oraz dużym udziałem łąk na glebach organicznych. Tereny zmeliorowane stanowią ok.80% użytków rolnych, długość kanałów wynosi ok.7 km, rowy mają ok.83 km długości.

#### Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej

|   |   |
|---|---|
| ocena warunków środowiska dla produkcji obręby geodezyjne rolniczej |   |
| wyjątkowo korzystne   | Babice N., Lubiczów,                                    |
| b. korzystne  | Borzęcin Duży, Latchorzew, Topolin, Zielonki<br>Parcele |
| korzystne   | Blizne Łaszcz., Koczargi N., Wierzbin                   |
| średnio korzystne   | Blizne Jas., Wojcieszyn, Zielonki Wieś                  |
| mało korzystne  | Stare Babice, Borzęcin Duży i Mały,                     |

|                        |  |
|------------------------|--|
| niekorzystne           | Klaudyn<br>Buda, Koczargi St., Janów, Kwirynów,<br>Lipków, Mariew, Zalesie |
| wyjątkowo niekorzystne | Stanisławów  |

Ogółem w gospodarstwach rolnych użytkuje się ok.3800 ha gruntów. Struktura gruntów wg klas gleboznawczych to: ok.140 ha gruntów ornyczych kl. II, 1200 ha klasy III i 900 ha klasy IV, ok. 57 ha łąk i pastwisk kl. III i ok.270 ha kl. IV. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty w/w podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania. Pozostałe grunty mają klasę V i VI - wobec nieopłacalności produkcji rolnej są odłogowane i stopniowo przeznaczane są na zabudowę w kolejnych planach zagospodarowania przestrzennego. Do obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano odpowiednie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Niemal 100% gruntów znajduje się we władaniu indywidualnych gospodarstw. Rolnictwo indywidualne na obszarze gminy charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem ziemi, średnia wielkość gospodarstw wynosi ok.3,4 ha / średnia krajowa ok.7,0 ha /. Najmniejsze gospodarstwa o pow. 1-2 ha występują w Janowie / 65% /, w Bliznem Jas. / 54% / i Starych Babicach / 52% /, ponadto ok.30% ogółu gospodarstw posiada swoje grunty na kilku działkach.

Zatrudnienie w rolnictwie szacuje się na ok.10% ludności, głównie w gospodarstwach indywidualnych, w tym grupa dwuzawodowców wynosi ok.50%.

Porównanie typów gospodarstw domowych pod względem źródeł dochodów wg spisu 1996 r. i 2002 r.:

|                                    | 1996 r. | 2002 r. |
|------------------------------------|---------|---------|
| Ogółem gospodarstw                 | 961     | 1341    |
| I. rolnicze                        | 281     | 167     |
| II. rolnicze i praca najemna       | 361     | 534     |
| III. emerytura i renta             | 192     | 305     |
| IV. pozarolnicza działalność gosp. | 73      | 134     |
| IV. niezarobkowe źródła utrzymania | 5       | 101     |
| V. pozostałe                       | 49      | 100     |

Na terenie gminy funkcjonują następujące zakłady obsługi rolnictwa:

-Spółdzielczy Bank Ogrodniczy, oddział w Starych Babicach

-Spółdzielnia usług rolniczych w Babicach Nowych-w trakcie przekształceń własnościowych.

Restrukturyzacja obejmuje prywatyzację istniejących zakładów, tworzenie nowych lub odtworzenie autentycznej spółdzielczości.

Usługi w zakresie remontów kapitalnych maszyn rolniczych świadczone są w sąsiedniej gminie Ożarów. W Broniszach działa giełda spożywcza.

#### Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Lasy obszaru KPN są prawnie chronione od 1959 r./utworzenie Parku/. Obejmują one 1061 ha. Prowadzona w nich polityka ochronna, w tym w ostatnich latach wg Planu Ochrony zatwierdzonego w 1997 r., zapewnia prawidłowy stan i funkcjonowanie lasów. Są to tereny lasów położone w północnej części gminy oraz Las Klaudyński i część lasów w Mariewie.

Na terenie gminy Stare Babice znajdują się kompleksy leśne leżące poza obszarem KPN posiadające status lasów ochronnych. Dla tych terenów zostały opracowane Plany Urządzenia Lasów. Powierzchnia tych lasów wynosi ok. 400 ha. Są to:

-Las Bemowski ( pow. ok. 325 ha.) - las ochronny, obejmujący wschodnią część gminy, jest własnością komunalną Warszawy. Na terenie Lasu Bemowskiego znajdują się dwa rezerваты przyrody. Występują tu siedliska boru świeżego, mieszanego i wilgotnego, lasu mieszanego świeżego, mieszanego wilgotnego i lasu świeżego oraz olsu. Rosną tu: sosny, brzozy, dęby, olchy, jesiony i in. w wieku ok. 50 lat. Stan zdrowotny – dobry.

Bogata jest również fauna Lasu Bemowskiego, spotkać tu można łosia, sarny, dziki, lisy, kuny oraz szereg drobnych ssaków, ptaków i gadów.

-Kompleks leśny we wsi Borzęcin Duży (pow. 25,84 ha) jest to siedlisko boru świeżego, mieszanego świeżego i wilgotnego oraz olsu. Gatunkiem dominującym jest tu sosna z domieszką dębu, brzozy i olchy w wieku ok. 20-50 lat. Stan sanitarny lasu określono jako dobry-nie stwierdzono zagrożenia ze strony szkodliwych owadów i pasożytniczych grzybów.

Lasy prywatne:

-Las we wsi Wojcieszyn (pow. 2,69 ha) występuje tu siedlisko boru świeżego. Gatunkiem dominującym jest tu sosna z domieszką brzozy, olchy i osiki w wieku 10-30 lat; stan sanitarny określono jako dobry.

-Las we wsi Zielonki Wieś (pow. 12,90 ha) występuje tu siedlisko boru świeżego; gatunkiem dominującym jest sosna z domieszką brzozy w wieku 20-50 lat; stan zdrowotny i sanitarny – dobry.

-Las we wsi Koczargi Stare (pow. 7,37 ha) występuje tu siedlisko boru świeżego, boru wilgotnego i olsu; gatunkiem dominującym jest sosna z domieszką olchy, dębu i akacji w wieku 20-60 lat; stan zdrowotny i sanitarny – dobry.

-Las we wsi Klaudyn (pow. 6,62 ha) występuje tu siedlisko boru świeżego i wilgotnego; gatunkiem dominującym jest sosna z domieszką brzozy i dębu w wieku 30-50 lat; stan zdrowotny – dobry.

### **5.Stan dziedzictwa kulturowego**

Na obszarze gminy istnieją obiekty o wartościach kulturowych wpisane do rejestru zabytków lub będące w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **Wykaz obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub będących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:**

Borzęcin - kościół pw. św. Wincentego z Ferrary nr rej.1201

/ parafia erygowana 1240-1254, obecny 1855 r./

- kaplica cmentarna nr rej. 1004 / 493 - / 1838 r., klasycystyczna /

- cmentarz z drzewostanem nr rej. 1464

/ zał. XVIII w., powiększony 1860, 1884, 1916, 1959 /

Kwirynów - cmentarz wojenny z II wojny światowej nr rej.1582

Lipków - kościół pw. św. Rocha, z drzewostanem, nr rej.1058 / 375

/ dawna kaplica dworska 1792 r., klasycystyczna /

- zespół dworsko-parkowy nr rej.1057 w tym:

dwór Paschalisa, obecnie plebania, 1792 r.

oficyna dworska 1792 r.

park dworski koniec XVIII w., krajobrazowy

ponadto w zespole występuje cmentarz przykościelny z bramą –

Stare Babice - kościół pw. Wniebowzięcia NMP nr rej. 1001 / 374

/ parafia erygowana 1424 r., obecny 1889-1892, adaptowana część

środkowa barokowej fasady z 1728 r., wieża 1925-26 /

- plebania kościoła – w ewidencji WKZ

- cmentarz parafialny – w ewidencji WKZ

- budynek mieszkalny Rynek 22 – w ewidencji WKZ

Zielonki - zespół dworsko-parkowy nr rej. 1124 / 501 w tym:

- dwór, 1855 r.,

- park dworski XVII/XIX w., geometryczny z częścią krajobrazową.

Ponadto na obszarze gminy występują wsie o metryce średniowiecznej z zachowanym układem przestrzennym tj. Borzęcin / typ-wielodrożnica /, Lipków / typ-ulicówka/,

Stare Babice / typ-wielodrożnica /, Wierzbin / typ-ulicówka /, Wojcieszyn / typ-rzędówka/ i Zielonki / typ-ulicówka /.

Liczne stanowiska archeologiczne w gminie, głównie pozostałości osadnictwa i cmentarzysk, chronologicznie reprezentują epokę neolitu ok. 4000 p.n.e., brązu i inne epoki starożytne aż do średniowiecza. Stanowiska archeologiczne znajdują się pod opieką Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków, a do rejestru zabytków wpisane są:

Stare Babice - cmentarzysko 56-64/1 nr rej. 1102/1179, Stare Babice – osada 56-64/2 nr rej.1101/1178, Stare Babice - osada 56-64/3 nr rej.1100/1177, Wojcieszyn - osada 56-64/10 nr rej.1103/1180.

**Wykaz zabytków archeologicznych:**

Blizne Jasińskiego – 4 szt. Nr: 56-65/6 (częściowo w Latchorzewie), 56-65/7,18 i 19,  
 Borzęcin Duży – 17 szt. Nr: 56-63/1-5, 56-63/8-12,56-63/15,27,56-63/40,41,53,54 i 56-64/29,  
 Borzęcin Mały – 5 szt. Nr: 56-63/6,56-63/7(częściowo w Borzęcinie Dużym),56-63/13 (częściowo w gm. Ożarów),56-63/28, 29,  
 Buda – 1 szt. Nr: 55-64/3,  
 Janów – 2 szt. Nr: 56-65/13,15,  
 Klaudyn – 10 szt. Nr: 55-65/1-5, 56-65/9-12,14,  
 Kwirynów – 2 szt. Nr: 56-65/16,17,  
 Latchorzew – 6 szt. Nr: 56-65/1,2,4,5,6 (częściowo w Bliznym Jas.),56-65/8,  
 Lipków – 1 szt. Nr: 56-64/26 (częściowo w Starych Babicach),  
 Mariew – 10 szt. Nr: 56-63/1,9-11, 56-63/16, 56-63/39, 56-63/43 i 44, 55-64/1, 56-64/18,  
 Babice Nowe – 2 szt. Nr: 56-64/6 i 56-65/3,  
 Stanisławów - 1 szt. Nr: 55-64/2,  
 Stare Babice – 9 szt. Nr: 56-64/1-5,25,26 (częściowo w Lipkowie),56-64/30,49,  
 Koczargi Stare – 11 szt. Nr: 56-64/21,38-41,43-48,  
 Wierzbina – 3 szt. Nr: 56-64/10 (częściowo w Wojcieszynie), 56-64/11,17,  
 Wojcieszyn – 7 szt. Nr: 56-64/12,23,24,28,32,33,42,  
 Zalesie – 2 szt. Nr: 56-64/34,35,  
 Zielonki Parcele – 2 szt. Nr: 56-64/14,50 (częściowo w Zielonkach Wieś),  
 Zielonki Wieś – 5 szt. Nr: 56-64/13,15,20,22,31.

**Zarys historii gminy**

-najstarsze ślady osadnictwa w obszarze gminy ok.10 tys. lat temu /wykopaliska z okresu mezolitu w rejonie górk przy ul. Kutrzeby/,  
 -ślady z wieków późniejszych, głównie pozostałości osadnictwa i cmentarzysk a także wytopu żelaza w pierwotnych piecach hutniczych – dymarkach,  
 -w XII w. powstaje jedna z najstarszych parafii na Mazowszu – w Borzęcinie,  
 -pierwsze wzmianki o istnieniu Babic pochodzą z I poł. XIV w.,  
 -w XIV w. Babice jako rezydencja możnowładcza leżały w obrębie księstwa czerskiego Konrada II,  
 -w XIX w. Babice należały do rodziny Jasińskich, która posiadała również tereny Bliznego, Janowa i Kwirynowa,  
 -w czasie rozbiorów Polski obszar gminy pod zaborem rosyjskim,  
 -po powstaniu styczniowym otoczenie Warszawy pierścieniem umocnień i fortyfikacji - należą do nich fort Babice, Blizne i Chrzanów, położone w pobliżu granic obecnej gminy,  
 -po 1864 r. część gruntów przechodzi ukazem carskim we władanie chłopów, powstaje wieś Janów i Kwirynów, zgodnie z ukazem o urządzeniu gminy wiejskiej miało ją stanowić kilka wsi i folwarków, na czele gminy stał wójt,  
 -po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. większość ziem dawnego Mazowsza weszła w skład województwa warszawskiego,  
 -w II Rzeczypospolitej folwark Babice przestaje istnieć,  
 -w 1923 r. w Lesie Bemowskim powstaje Stacja Radiotelegraficzna, jedna z najnowocześniejszych i największych na świecie, zbudowana przy pomocy techników amerykańskich, zburzona w 1945 r.,  
 -II wojna światowa - tereny Starych Babic znalazły się na zachodnim przedpolu obrony Warszawy, polegali z pól bitewnych, partyzanci AK ze zgrupowania Kampinos i cywilne ofiary spoczywają na Cmentarzu Wojskowym w Kwirynowie i na cmentarzu w Borzęcinie Dużym,  
 -w 1995 r. wydzielono z obszaru gminy Stare Babice, obejmującego obszar ok.127 km<sup>2</sup> i ok.17,5 tys. mieszkańców - gminę Izabelin, po podziale obszar gminy Stare Babice to ok.60 km<sup>2</sup>, ludność - ok.10,9 tys./1995 r./ obecnie ok.14 tys./2005 r./,



-w 1999 r. reforma administracyjna przywróciła powiaty, gmina znalazła się w nowoutworzonym powiecie warszawskim zachodnim województwa mazowieckiego.

## **Zarys historii obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków**

### **1.Zespół dworsko-parkowy w Lipkowie**

#### **Zarys historii**

Pierwsze wzmianki o Lipkowie pochodzą z lat 1414-1425. Właścicielami ówczasie była rodzina szlachecka herbu Prus.

W XVIII w. dobra Lipkowskie należały do Andrzeja Zamojskiego, kanclerza wielkiego Koronnego, następnie do marszałka wielkiego koronnego Michała Mniszcha. W roku 1790 majątek w Lipkowie nabył Jakub Paschalis Jakubowicz. Założył tutaj manufakturę pasów kontuszowych; wybudował m. in. Kościół i dwór wraz z oficyną. Całość założenia powstała ok. 1792 r. Od 1818 r. manufaktura stała się własnością Józefa Paschalisa Jakubowicza i jego żony Ludwiki z Ryxów. Budynki manufaktury uległy zniszczeniu w 1831 r.

W 1827 r. wieś Lipków miała 22 domy 264 mieszkańców. Następnymi właścicielami majątku była rodzina Miecznikowskich a od 1868 r. - Młodzianowskich. W roku 1880 właścicielem dóbr Lipkowskich został Kazimierz Szetkiewicz – teść Henryka Sienkiewicza. W 1933 r. folwark Lipków liczył 97 ha. Do roku 1945 majątek w Lipkowie należał do Jerzego Szuwalda. Po reformie rolnej w 1945 r. folwark został włączony do Państwowego Funduszu Ziemi, powstał tu PGR. Staraniem ks. Wacława Kurowskiego kościół, który w roku 1830 popadł w ruinę, został odbudowany w latach 1951-1952 oraz dwór / spalony w 1948 r./ - w 1952 r. i przeznaczony na plebanię parafii Lipków. Również oficyna dworska została odbudowana - w 1957 r. W całości wymieniono więźbę dachową i dokonano nowych przemurowań. Od północy i południa dokonano poszerzenia elewacji poprzez dodanie nieco niższych podłużnych przybudówek (od pd. garaż), nakrytych dachami pulpitowymi, jednospadowymi. Jeszcze w 1965 r. na terenie dawnej fabryki Paschalisa stały ruiny dawnej tkalni, czworaki i obora.

#### **Pierwotna kompozycja przestrzenna parku i jej ewolucja**

Park usytuowany jest w północnej części wsi. Powierzchnia jego wynosi 11,6 ha oraz ok.1 ha wód. W północnej części parku usytuowany jest kościół z cmentarzem, na południe od kościoła znajduje się dwór i oficyna. Park powstał w dwóch okresach: ok.1790 r. o układzie geometrycznym na wschód od dworu /sad owocowy/ i w okresie późniejszym jako krajobrazowy w zachodniej części, wraz z ciągiem spacerowym wzdłuż rzeki i stawów. W okresie tym drzewostan wzbogacano świerkami, klonami, białodrzewami i wiązami.

Główna oś kompozycyjna jest stosunkowo krótka, pozostałe osie widokowe skierowane na grupy drzew.

#### **Stan zachowania układu zabytkowego**

W 1977 r. opracowano ekspertyzę – Ewidencja parku w Lipkowie. Stwierdziła ona, że szata roślinna jest mało urozmaicona pod względem gatunkowym, na szczególną uwagę zasługują świerki, wiązy i lipy oraz białodrzewy i dęby rosnące nad rzeką. Do najstarszych należą graby /ok.200 letnie/, dęby i część lip drobnolistnych. Warunki mikroklimatyczne /woda, otoczenie lasów/ sprawiają, że roślinność ma wyjątkowo dobre warunki rozwojowe. Drzewostanowi towarzyszy duża ilość samosiewów, które powinny być wycięte. We wnioskach postulowano objęcie ochroną konserwatorską zespołu, ochronę widoku z dworu na ścianę zieleni, z aleji świerkowej w kierunku łąki – terenu manufaktury/ daleki widok/ i wzdłuż całej długości rzeczki. Stwierdzono, że obiekt podzielony jest między trzech użytkowników: kościół, cmentarz, dwór z parkiem i oficyna należą do parafii, stawy i grunty orne na południe od stawów do PGR.

Teren, gdzie znajdowała się manufaktura włączono do PFZ. Odbiło się to niekorzystnie na kompozycji założenia. Jedynie część należąca do parafii zachowała się dobrze. Cmentarz wydzielony został z części parku po II wojnie światowej, co odbiło się na kompozycji parku.

W latach 70-tych powstała koncepcja zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego zespół dworsko-parkowy i otoczenie z przeznaczeniem na park etnograficzny. Nie została ona zrealizowana, a dalsze przekształcenia własnościowe przekreśliły jej realność. Łąka na terenie dawnej manufaktury włączona została w granice Kampinoskiego

Parku Narodowego. W planie ochrony Parku z 97 r. proponowano utworzenie tu wężła wejściowego do parku i ośrodka buforowo-recepcyjnego.

Obecnie w rejestrze pomników przyrody znajduje się aleja lipowa prowadząca od kościoła do dworu. Niedawno przeprowadzono rewitalizację stawu.

## 2. Kościół Parafialny /rzym.-kat./ pw Św. Rocha w Lipkowie

Kościół ufundował Jakub Paschalis Jakubowski; wzniesiony został w 1792 r. zapewne wg planów Hilarego Szpilowskiego jako kaplica dworska i dla użytku pracowników manufaktury pasów kontuszowych. Od 1830 r. nie użytkowany popadł w ruinę, zarwały się stropy i dach. Odbudowany w latach 1951-52. W 1952 r. erygowano parafię. Podczas odbudowy wzniesiono pomieszczenie od strony północnej.

Kościół klasycystyczny, wyposażenie - zrekonstruowane XVIII-wieczne ołtarze architektoniczne. Stan dobry.

## 3. Zespół dworsko-parkowy w Zielonkach

### Zarys historii

Pierwsza wzmianka o wsi Zielonki pochodzi z XV w. Wraz z innymi pobliskimi wsiami w latach 1414-1425 należała do rodu szlacheckiego herbu Prus. W 1580 r. wieś szlachecka Zielonki oraz parafia Babice należała częściowo do Jana Zielińskiego z Lipkowa i Aleksego Zielińskiego z Zielonek. W XVIII w. właścicielem wsi Zielonki, Lipkowa i Prus był Andrzej Zamojski. Następnym właścicielem wsi został Michał Mniszech – marszałek wielki koronny. W roku 1790 dobra Zielonki nabył Jakub Paschalis Jakubowicz – właściciel manufaktury pasów kontuszowych z pobliskiego Lipkowa. W 1811 r. majątek odziedziczył syn Feliks a następnie jego brat Marek Józef. Po jego śmierci w 1845 r. dobra Zielonki odziedziczył syn Franciszek. W tym czasie na terenie majątku stał już drewniany dwór ziemski.

W 1827 r. wieś liczyła 205 mieszkańców / 25 domów/.

W 1851 r. Zielonki zostały sprzedane znanemu warszawskiemu architektowi Alfonsowi Ferdynandowi Kropiwnickiemu. On też wg własnego projektu wybudował dla siebie murowany dwór, który ostatecznie ukończono w 1855 r. Równocześnie z budową dworu powstały obiekty gospodarcze oraz park. W 1875 r. dobra nabył Adam Gliszczyński. W tym czasie do dworu dobudowana została parterowa oficyna.

W 1919 r. majątek został zakupiony przez Antoniego i Józefa Basińskich i pozostał ich własnością do 1944 r. W latach 30-tych większość majątku została rozparcelowana. Po wojnie majątek przejął PGR. W latach 80-tych użytkownikiem był m.in. SHRO Zielonki – później PlantiCo. Od 1997 r. właścicielem pałacu i części parku jest p. Zenon Lasota.

### Pierwotna kompozycja przestrzenna parku i jej ewolucja

Zespół dworsko-parkowy położony jest przy głównej drodze wiodącej z Warszawy do Żelazowej Woli. Park powstał w poł. XVIII w. Zaprojektowany był w stylu krajobrazowym z alejami i z częścią pod uprawy użytkowe ujętą w formę geometryczną. Powierzchnia jego wynosiła ok.7 ha oraz ok.1,3 ha stawów. Dwór zajmuje centralne miejsce.

Jest on parterowy, częściowo piętrowy z 3 kondygnacyjną wieżą na planie koła w narożu. Od bramy prowadził trójkątny podjazd z czterema symetrycznie usytuowanymi drzewami. Główna oś płn.-płd zapewniała widok przez tunel z drzew w kierunku alei drzew iglastych i masywu drzew liściastych.

W 1957 r. powstał projekt przebudowy dworu na budynek mieszkalny.

W 1967 r. i w latach 1981-82 przeprowadzono generalny remont.

W 1999 r. powstał projekt adaptacji dworu na cele hotelowe/ na zlecenie właściciela/.

Obecnie trwają prace nad renowacją dworu na cele mieszkalne wg pozwolenia na budowę.

### Stan zachowania układu zabytkowego

W 1979 r. opracowano projekt renowacji parku z inwentaryzacją dendrologiczną /inwestor- Stacja Hodowli Roślin Ogrodniczych/. Ograniczono opracowanie do parku w otoczeniu dworu tj. 2,8 ha. Miał on pełnić rolę parku rekreacyjnego dla pracowników. Z opracowania wynika, że drzewostan rosnący na terenie dawnego założenia parkowego charakteryzuje się dużym bogactwem gatunków i posiada w swoim składzie szereg cennych starych drzew o charakterze pomnikowym.

Zalecono w opracowaniu:

-objęcie ochroną konserwatorską parku

-wykonanie szczegółowej inwentaryzacji zieleni, która pozwoli na dokładne określenie wartości drzewostanu i wytyczy kierunki dalszego postępowania /miedzy innymi likwidacja samosiewów/,

-objęcie ochroną widoku na część parku po płd. stronie dworu,

-wprowadzenie drobnych form architektonicznych,

-uformowanie basenu /przeciwpożarowy/ w ozdobny staw,

-usunięcie elementów kolidujących z kompozycją parku,

-likwidację słupów elektrycznych i sieci napowietrznej,

-ochronę przed obniżaniem wód gruntowych /zasychanie starodrzewia/.

Obecnie park w pierwotnych granicach podzielony jest między trzech właścicieli: park wokół dworu i dwór należy do p. Zenona Lasoty i oddzielony jest od południowej części parku /również własności prywatnej, z wybudowanym domem właściciela/ działką należącą do firmy Plantico. Sytuacja taka jest niekorzystna dla dawnego założenia parkowego. Powierzchnie parkowe rozgraniczone są ogrodzeniami. Proponuje się w studium powiązanie obu części parku zielenią parkową z osią widokową na południe od dworu /na terenie należącym do firmy Plantico/. Wartość założenia parkowego podkreśla fakt, że stanowi on jedyny zespół zieleni wysokiej w krajobrazie południowej części gminy.

#### 4.Kościół Parafialny /rzym.-kat./ w Starych Babicach

Parafia w Babicach Starych erygowana została w XIII w. (prawdopodobnie przed 1428 r.) Niektóre źródła przenoszą datę erekcji parafii w wiek XV lub nawet XVI. W dokumentach informacja o kościele pod wezwaniem Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny w Babicach po raz pierwszy pojawia się w 1428 r. Z 1502 r. pochodzi przekaz, który mówi, iż istnieje „od dawna”. Powszechnie uważa się, że był to kościół drewniany. Kolejny kościół, również drewniany, wystawiony został w początkach XVII w. (przed 1617 r.).

W 1728 r. Kanclerz Wielki Koronny Jan Szembek wraz z żoną Ewą z Leszczyńskich ufundował murowany, barokowy kościół. Jego pozostałością jest środkowa część fasady obecnego kościoła. Istniejąca obecnie budowla powstała wg projektu arch. Józefa Piusa Dziekońskiego. Projekt rozbudowy kościoła w Babicach zakładający zaadaptowanie części istniejącej, barokowej fasady powstał w 1897 r., a sama realizacja nastąpiła w latach 1899-1902 pod kierunkiem ks. Władysława Taczanowskiego. Wieżę wzniesiono w latach 1925-26. Konsekracja świątyni nastąpiła 26.10.1930 r. a dokonał jej bp Stanisław Gall.

Stan dobry. Kościół usytuowany w północnej pierzei rynku, w centrum wsi. Za ogrodzeniem budynek plebanii.

#### 5.Kościół Parafialny /rzym.-kat./ w Borzęcinie

Parafia w Borzęcinie erygowana w latach 1166,1240-1254 p.w. Wniebowzięcia N. M. Panny i Św. Zygmunta. Pierwotnie kościół drewniany, wzniesiony w 1254 r.

Parafia podległa od 1429 r. klasztorowi kanoników regularnych w Czerwińsku, od 1450 kanonikom regularnym przy kościele Św. Jerzego w Warszawie. W międzyczasie istniało kilka kościołów drewnianych. W 1622 r. wzniesiono kolejny kościół drewniany fundacji Stanisława Święcickiego, opata czerwińskiego, biskupa żmudzkiego. Kościół spłonął w 1852 r. Nowy z fundacji Jana i Tekli Rapackich oraz Wincentego Rapackiego i Konstancji Deskur wzniesiono w 1855 r. W 1868 r. konsekrowano, odnowiono w 1904 r. Restaurowano w 1947 i 1955r. Eklektyczny, z elementami neorenesansu. Stan dobry. Kościół usytuowany w centrum wsi. Plebania po drugiej stronie szosy. W otoczeniu kościoła lipy i kasztanowce. Kościół ogrodzony murem z 4 kaplicami w rogach.

#### 6.Kaplica cmentarna i cmentarz w Borzęcinie Dużym

Cmentarz parafii w Borzęcinie Dużym. Szereg dawnych nagrobków oraz kwatery poległych z pól bitewnych, partyzantów AK ze zgrupowania Kampinos i cywilne ofiary z czasu II wojny światowej.

Kaplica cmentarna z 1838 r. ufundowana przez Różę z Obrąbskich, zniszczona w 1914 r., odbudowana w 1929 r., klasycystyczna. Usytuowana pośrodku cmentarza, na wprost głównej aleji. Stan dobry.

#### 7.Cmentarz Wojskowy w Kwirynowie

Usytuowany na obrzeżu Lasu Bemowskiego. Spoczywają tu polegli w czasie walk w II wojnie światowej.

## **6. Warunki i jakość życia mieszkańców**

Strategia Rozwoju Gminy Stare Babice do roku 2015, uchwalona 26 września 2002 r. **zaktualizowana w 2006 r.** charakteryzuje w sposób generalny jakość i warunki życia mieszkańców gminy.

Gmina Stare Babice leży na obszarze odznaczającym się najbardziej dynamicznym rozwojem w całym kraju. Jest to zachodnie pasmo warszawskiego obszaru metropolitalnego, **aktualnie Warszawski Obszar Funkcjonalny** obejmujące obok powiatu stołecznego powiaty: warszawski zachodni, grodziski, pruszkowski, piaseczyński i legionowski.

Z dynamicznym rozwojem obszaru metropolitalnego silnie kontrastuje stagnacja sąsiadujących terenów wiejskich centralnego Mazowsza. Dotychczasowe prognozy demograficzne przewidują dla obszaru metropolitalnego utrzymanie się dotychczasowego poziomu migracji lub niewielkie jego zwiększenie. Jak dotychczas, poziom migracji jest umiarkowany. Największa migracja jest skierowana w stronę zachodniego obrzeża metropolii, co jest jednym z objawów wysokiego potencjału rozwojowego tych terenów. Powiat warszawski-zachodni jest jednym z największych odbiorców tej presji migracyjnej z gminą Stare Babice na pierwszym miejscu. Uwidacznia się to w wysokim tempie budownictwa mieszkaniowego. Blisko 16% wszystkich mieszkań w gminie zostało wybudowanych w ciągu ostatnich lat.

Gmina Stare Babice pod koniec 2000 r. liczyła ok. 12,5 tys. mieszkańców, co stanowi ponad 10-procentowy wzrost liczby ludności w porównaniu do roku 1995 (po oddzieleniu się gminy Izabelin). Przyrost ten gmina zawdzięcza głównie napływowi nowych mieszkańców (ok. 8%), oraz przyrostowi naturalnemu, który w odróżnieniu od niektórych gmin sąsiadujących był w 2000 r. dodatni. Stare Babice mają bardzo korzystną strukturę demograficzną, ze stosunkowo niewielką liczbą osób w wieku poprodukcyjnym (14%) i dużą liczbą dzieci i młodzieży (24%). W efekcie, obciążenie społeczne w gminie (proporcja osób w wieku poprodukcyjnym do osób w wieku produkcyjnym) jest stosunkowo niskie.

Mieszkańcy gminy należą do średnio zamożnych w porównaniu do gmin sąsiednich, jak wskazuje średnia podatku od dochodów osobistych w przeliczeniu na jednego mieszkańca; ich dochody są dwukrotnie wyższe niż dochody mieszkańców Kampinosu czy Leszna, jednak stanowią zaledwie połowę dochodów mieszkańców Warszawy. Większość z nich dojeżdża do pracy w Warszawie; tylko ok. 22% osób w wieku produkcyjnym pracuje w gminie. Ogromna większość mieszkańców gminy zatrudniona jest w sektorze prywatnym (84%) podczas gdy rozmiar sektora publicznego jest najmniejszy spośród gmin sąsiadujących (16%).

Istnieje potrzeba pobudzenia i wsparcia przedsiębiorczości mieszkańców oraz ściągnięcia do gminy firm z otoczenia biznesu (finanse, consulting).

Gmina Stare Babice ma stosunkowo wysokie dochody w przeliczeniu na jednego mieszkańca, w tym najwyższe w powiecie warszawskim-zachodnim dochody własne oraz udziały w podatkach skarbu państwa. Ponad połowę dochodów własnych stanowią dochody z podatku od nieruchomości i gospodarki mieniem. Dużą część dochodów gmina inwestuje; w okresie trzyletnim 1999-2001 gmina zainwestowała aż 46% swoich dochodów, podczas gdy średnia dla kraju wynosiła w tym okresie 20%. Wysilek inwestycyjny zapewnił gminie wysokie miejsce w Złotej Setce Samorządów już po raz czwarty. Największe nakłady inwestycyjne kierowane są na infrastrukturę inżynieryjno-techniczną oraz oświatę.

Przeprowadzone w trakcie sporządzania studium analizy potwierdzają w/w tendencje.

### **Demografia**

Wg danych WUS wzrost ilości mieszkańców gminy przedstawiał się następująco:

|               | 1950 r. | 1960 r. | 1978 r. | 1995 r. | 2005 r. | 2013 r. |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ilość mieszk. | 7044    | 9035    | 9921    | 10921   | 13587   | 16 637  |

Porównanie wyników Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 r. i danych z Urzędu Gminy wykazuje, że w gminie przebywa ok.860 osób nieewidencjonowanych.

Gęstość zaludnienia w gminie wynosi ok.220 os./km<sup>2</sup>.

W gminie w 2005 r. na ogólną ilość 13.587 mieszkańców liczba mężczyzn wynosiła 6601 a kobiet 6986.

Przyrost naturalny w gminie był ujemny i wynosił -13, napływ ludności w gminie saldo +393.

Ludność w wieku przedprodukcyjnym wynosiła 3069 tj.22,6%, produkcyjnym – 8641 tj.63,6% a ludność w wieku poprodukcyjnym 1883 osób tj.13,8%.

Powyższe dane świadczą o napływie ludzi młodych, co powoduje zwiększenie potencjału produkcyjnego w gminie.

Najszybszy wzrost ludności następował w płd.- wsch. części gminy, przy stosunkowo stabilnej ilości mieszkańców w części zachodniej. Natomiast na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego przeprowadzane wykupy spowodowały zmniejszenie ilości mieszkańców we wsiach Buda, Mariew i Stanisławów.

Liczba mieszkańców w poszczególnych wsiach /2005 r./:

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Blizne Jasińskiego    | 922  |
| Blizne Łaszczyńskiego | 762  |
| Stare Babice          | 1780 |
| Babice Nowe           | 512  |
| Latchorzew            | 1138 |
| Lubiczów              | 60   |
| Kwirynów              | 584  |
| Janów                 | 331  |
| Klaudyn               | 1167 |
| Lipków                | 592  |
| Zielonki Wieś         | 523  |
| Zielonki Parcele      | 683  |
| Koczargi Stare        | 741  |
| Koczargi Nowe         | 448  |
| Wierzbin              | 309  |
| Wojcieszyn            | 721  |
| Zalesie               | 167  |
| Borzęcin Duży         | 1181 |
| Borzęcin Mały         | 228  |
| Topolin               | 160  |
| Stanisławów           | 123  |
| Mariew                | 281  |
| Buda                  | 27   |

#### Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe /2003 r./:

Mieszkań 4951/ w tym 348 wielorodzinnych/

Izb 23046

Pow. użytkowa 553951/ w tym 26977 zab. wielorodzinną/

Wg NSP z 2002 r. liczba osób na izbę wynosiła 0,59 przy porównywalnym wskaźniku z 1995 r. –0,91 os./izbę.

Na terenie gminy występują następujące formy zabudowy: jednorodzinna, przeważnie nowa na działkach o wielkościach średnio ok.1 000 m<sup>2</sup>, siedliskowa, na terenach wiejskich, pochodząca z różnych okresów oraz parę budynków wielorodzinnych w Zielonkach, Borzęcinie Dużym i w osiedlu Latchorzew.

Przy wzrastających cenach gruntu występuje tendencja zmniejszania wielkości działek na terenach wyznaczonych planami zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę. Ponadto istnieje tendencja podziału gruntów rolnych na działki na terenach nie przewidzianych w planach pod zabudowę, powodująca szereg konfliktów.

Głównym terenem rozwoju budownictwa jest część wschodnia gminy.

Zatrudnienie

Wg GUS w 2003 r. Ogółem w gminie zatrudnionych było 2178 osób, w tym:

|                    |      |
|--------------------|------|
| sektor rolniczy    | 46   |
| sektor przemysłowy | 1018 |
| sektor usługowy    | 1114 |

Pracujący wg form własności:

Ogółem 2178, w tym:

|                  |      |
|------------------|------|
| Sektor publiczny | 498  |
| Sektor prywatny  | 1680 |

W 2004 r. w gminie było zarejestrowanych 1770 jednostek wg sektorów:

Sektor publiczny

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Ogółem                  | 15, w tym: budżetowe 11 |
| Spółki prawa handlowego | 2                       |
| Inne                    | 1                       |

Sektor prywatny

|  |      |
|--|------|
| ogółem                                 | 1755 |
| Osoby fizyczne                         | 1338 |
| Spółki prawa handlowego                | 135  |
| -,- z udziałem kapitału zagranicznego  | 36   |
| spółdzielnie                           | 8    |
| fundacje                               | 4    |
| stowarzyszenia i organizacje społeczne | 9.   |

W sektorze prywatnym występują w przewadze nieduże zakłady, o zatrudnieniu średnio 2-3 osoby/zakład.

Dla porównania w 1995 r. podmiotów / firm / zarejestrowanych było w gminie 843, w tym : w sektorze publicznym 12, reszta w prywatnym / w podziale na: spółki krajowe - 169, spółki z udziałem zagranicznym - 11, spółdzielnie - 4, stowarzyszenia - 1 /.

Wg danych z 1990 r. zatrudnienie w rolnictwie na terenie obecnej gminy wynosiło 1735 osób, co stanowiło 16% ludności tj. mniej niż średnia dla wsi WSW / 22% /. Obecnie szacuje się je na ok.10%

Wg danych GUS bezrobotnych jest 499 osób / w tym 269 mężczyzn i 230 kobiet/, co daje niski wskaźnik ogółu ludności. W gminie rosną możliwości uzyskania pracy, powstaje duża ilość nowych zakładów w sektorze prywatnym, a bliskość Warszawy powoduje rozwój budownictwa indywidualnego traktowanego jako sypialnie dla pracujących w W-wie.

Administracja i usługi

Administracja i usługi dla obsługi ludności koncentrują się w ośrodku gminnym w Starych Babicach, który ma charakter usługowy. Główne usługi to: Urząd Gminy, komenda powiatowa policji, poczta, bank, ośrodek zdrowia, obiekty handlu i rzemiosła. Dla mieszkańców zachodniej części gminy wieś Borzęcin Duży pełni funkcję ośrodka wspomagającego. Teren gminy najłatwiej wyposażony jest w usługi kultury, sportu, rekreacji oraz gastronomii.

Na terenie wsi Blizne i wzdłuż drogi Warszawa - Leszno rozwija się rzemiosło usługowe, drobne zakłady produkcyjne, magazyny, składy, hurtownie, które powstają na skutek bezpośredniego sąsiedztwa Warszawy, dla obsługi jej mieszkańców.

Rejony usługowo -produkcyjne to wsch. część wsi Klaudyn i otoczenie oczyszczalni ścieków.

Usługi oświaty

-2 przedszkola gminne:

oddziały –9

miejsca 234

dzieci – 202 /do 6 lat włącznie/

-oddziały przedszkolne przy szkole podstawowej:

oddziały – 2

dzieci 50

-2 szkoły podstawowe gminne /Stare Babice i Borzęcin Duży/

pom. szkolne – 40

oddziały – 38

uczniowie – 944

-1 gimnazjum gminne /Koczargi Stare/

pom. szkolne – 21

oddziały 18

uczniowie – 400

- 1 szkoła muzyczna prywatna /przy szkole w Starych Babicach/

pom. szkolne – 3

uczniowie –10

#### Ochrona zdrowia

Funkcjonują 2 ośrodki zdrowia - publiczne

W Starych Babicach i w Borzęcinie Dużym.

Ponadto działają gabinety lekarskie prywatne.

W Bliznem Jasińskiego znajduje się ośrodek rehabilitacji dla dzieci niepełnosprawnych.

#### Usługi sportu

W gminie działa klub sportowy w Zielonkach, planuje się budowę ośrodka usługowo-sportowego w Zielonkach, podstawowe usługi sportu zapewniają obiekty sportowe przy szkołach. W Starych Babicach rozpoczęto budowę pływalni.

#### Usługi kultury

W gminie działa Gminna Biblioteka publiczna i punkty biblioteczne. Organizowane są doroczne festyny plenerowe oraz koncerty w kościele w Starych Babicach.

#### Parafie

W gminie są trzy kościoły parafialne: pw. Wniebowzięcia NMP w Starych Babicach, pw. św. Rocha w Lipkowie, pw. św. Wincentego z Ferrary w Borzęcinie Dużym oraz kościół w budowie - nowa parafia pw. Objawienia Pańskiego w Bliznym Jasińskiego.

#### Pomoc społeczna

W gminie działa ośrodek pomocy społecznej. W 2004 r. pomocą objęto ok.450 osób i liczba ta rośnie. Obok świadczeń finansowych OPS udziela form pomocy jak: poradnictwo prawne, psychologiczne, pedagogiczne.

#### **7.Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

Gmina podejmuje działania w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców:

-z zakresu ochrony przeciwpożarowej – utrzymuje jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej

-z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego –realizuje zadania we współpracy z Sekcją Ruchu Drogowego KPP, finansuje i zabezpiecza oświetlenie dróg na swoim terenie.

W okresie ostatniego roku odnotowano ok.200 zdarzeń o charakterze kryminalnym /kradzież mienia, kradzież z włamaniem, rozboje, uszkodzenia mienia/.

Wytoczono strategiczne cele działania:

-podniesienie poziomu społecznego poczucia bezpieczeństwa,

-wzrost bezpieczeństwa i porządku w ruchu drogowym,

-przygotowanie do wprowadzenia monitoringu w miejscach szczególnie niebezpiecznych,

-zapobieganie patologii wśród dzieci i młodzieży,

-wypracowanie społecznych inicjatyw na rzecz bezpieczeństwa i porządku publicznego.

#### **8.Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

W Strategii rozwoju gminy Stare Babice z 2002 r. zaktualizowanej w wskazano za potrzebne i możliwe, a wpływające bezpośrednio na zmiany zagospodarowania przestrzennego i jego standardów następujące cele strategiczne oraz programy operacyjne dla ich realizacji:

##### **„Cel strategiczny nr 1**

Podniesienie atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania

Programy operacyjne:

nr 1 – udostępnienie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, uzupełnienie infrastruktury inżynieryjno-technicznej i ochrona środowiska,

nr 2 – usprawnienie komunikacji i ochrona przed zagrożeniami komunikacyjnymi,

nr 3 – poprawa bezpieczeństwa i ochrona zdrowia,

nr 4 – rozwój centrum urbanistycznego z nawiązaniem do tradycji Starych Babic.

**Cel strategiczny nr 2**

Przyciągnięcie inwestycji z zewnątrz, aktywizacja gospodarcza mieszkańców oraz zwiększenie dochodów gminy

Programy operacyjne:

nr 5 – aktywizacja gospodarcza poprzez rozwój bazy dla turystyki rekreacyjnej i wspieranie miejscowego rolnictwa,

nr 6 – usprawnienie urzędu i zwiększenie wpływów do budżetu gminy.

**Cel strategiczny nr 3**

Rozwój społeczeństwa obywatelskiego poprzez wspieranie lokalnych inicjatyw oraz rozwój bazy sportowo-rekreacyjnej

Programy operacyjne:

nr 7 – rozwój bazy sportowej i rekreacyjnej,

nr 8 – wspieranie lokalnych inicjatyw kulturalnych, edukacyjnych i charytatywnych”.

W 2004 r. opracowano Program rozwoju lokalnego gminy Stare Babice, konkretyzujący programy inwestycyjne do roku 2012, podając terminy, nakłady i źródła finansowania.

**9.Stan prawny gruntów**

Występuje własność gminna, Skarbu Państwa, Agencji Rolnej Skarbu Państwa, spółdzielcza, kościelna. Przeważają grunty własności prywatnej.

Znaczna część terenów na północy gminy jest własnością Kampinoskiego Parku Narodowego. Oprócz terenów leśnych w granicach Parku własnością KPN jest las Klaudyński. Las Bemowski należy do Skarbu Państwa.

Tereny specjalne / wojskowe / Skarbu Państwa zajmują ok.50 ha.

Tereny gminne / ok. 120 ha / to:

- tereny usług
- teren oczyszczalni ścieków
- tereny w wieczystym użytkowaniu
- teren dróg gminnych.

Drogi wojewódzkie stanowią własność państwową, podobnie bocznicą kolejowa do Huty.

Tereny rolne prawie w 100% są własnością prywatną.

Z powyższej analizy wynika, że w gminie brakuje wolnych terenów własności gminnej na cele urządzeń komunalnych, usług, zieleni itp. jak również z przeznaczeniem na tereny zamienne. Podejmowane są starania o uzyskanie dalszych terenów Agencji Rolnej Skarbu Państwa na cele publiczne w Zielonkach.

**10.Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych**

Są to obiekty i tereny przyrodnicze:

- 1.KPN z otuliną
- 2.Natura 2000
- 3.Rezerwaty
- 4.Pomniki przyrody
- 5.Warszawski obszar chronionego krajobrazu
- 6.Lasy ochronne

Wymienione obiekty i tereny przyrodnicze w aktach prawnych dotyczących ich utworzenia mają określone warunki i zasady ochrony. System ochrony przyrody funkcjonujący w gminie uwzględniony jest w ustaleniach obowiązujących planów miejscowych.

W zakresie ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego:

prawną ochroną objęte są obiekty i tereny wymienione w cz. I roz.5.

System ochrony dziedzictwa kulturowego funkcjonujący w gminie uwzględniony jest w ustaleniach obowiązujących planów miejscowych.

Obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich działań dot. w/w obiektów i terenów z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**11. Udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych**

Na terenie gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin.



W zakresie zasobów wód podziemnych:

źródłem wody o zatwierdzonej wydajności jest ujęcie w Starych Babicach.

W rejonie gminy Stare Babice występują dwa główne piętra wodonośne – czwartorzędowe i trzeciorzędowe.

*Rejonizacja warunków hydrogeologicznych .*

Rejon **A** – zajmuje wschodnią część gminy. Potencjalne wydajności studzien mieszczą się na ogół w przedziale 30 – 70 m<sup>3</sup>/h. Poziom tej jednostki uznano za pozbawiony izolacji. Moduł zasobów dyspozycyjnych wynosi 98 m<sup>3</sup>/24h/km<sup>2</sup>, co stanowi 70% modułu zasobów odnawialnych.

Rejon **B** – przebiega z SW-NE przez centralną część gminy. Jest to fragment tzw. trzeciorzędowego rejonu Ołtarzew-Wawrzyszew, gdzie oligoceński poziom wodonośny zalega na głębokości większej niż 150 m. Jego średnia miąższość wynosi 34 m, choć w rejonie Ołtarzewa przekracza 40 m. Wydajności potencjalne studni wynoszą 50 -70 m<sup>3</sup>/h w części SW i 30 – 50 m<sup>3</sup>/h w części NE. Jest to poziom izolowany zwartą pokrywą iłów plioceńskich, których miąższość osiąga 100 m. Moduł zasobów odnawialnych i zarazem dyspozycyjnych określany jest na około 20 m<sup>3</sup>/24h/km<sup>2</sup>.

Rejon **C** – obejmuje centralną, północną i północno-zachodnią część gminy. Do rejonu tego należy zarówno taras kampinoski jak i taras warszawsko-błoński. Występuje tu warstwa o dobrych parametrach hydrogeologicznych, która najczęściej pozbawiona jest izolacji. W obrębie tarasu warszawsko-błońskiego potencjalne wydajności studzien są znacznie wyższe na północy niż na południu i wynoszą odpowiednio 50 -70 m<sup>3</sup>/h i 10 -30 m<sup>3</sup>/h. Moduł zasobów dyspozycyjnych szacuje się na 110 m<sup>3</sup>/24h/km<sup>2</sup>, co stanowi około 50% modułu zasobów odnawialnych.

Rejon **D** – obejmuje południowo-zachodnią część gminy. Warstwa wodonośna występuje tu na głębokości 5 – 15 m, potencjalna wydajność studni 10 – 30 m<sup>3</sup>/h. Moduł zasobów dyspozycyjnych określa się na 72 m<sup>3</sup>/24h/km<sup>2</sup> , co stanowi około 80% zasobów odnawialnych.

## **12. Stan systemu komunikacji**

### **Charakterystyka funkcjonalna komunikacji w obszarze gminy**

#### **a. układ drogowy gminny**

Powiązania komunikacyjne gminy Stare Babice odbywają się w stanie istniejącym w oparciu o układ dróg wojewódzkich i powiatowych, na który składają się następujące elementy sieci drogowej:

#### **- dla powiązań zewnętrznych**

##### drogi wojewódzkie

- \* droga nr 580 Warszawa-Leszno-Sochaczew / o jezdni szerokości 6,0-7,0 m z lokalnymi poszerzeniami do 9,0 m w Babicach i Borzęcinie, nawierzchnia asfaltowa/ - ul. Warszawska zapewniająca powiązania z Warszawą, Sochaczewem oraz gminami Leszno i Kampinos
- \* droga nr 718 Borzęcin Duży-Pruszków / o jezdni szerokości 5,0 m i nawierzchni asfaltowej / - ul. Sobieskiego zapewniająca powiązania z Pruszkowem oraz miastem i gminą Ożarów Maz.
- \* droga nr 898 Babice Nowe-Mościska /o jezdni szerokości 6,0 m, nawierzchnia asfaltowa/ - ul. Sikorskiego zapewniająca powiązania z gminą Izabelin i dzielnicą W-Wa – Bielany.

Wykonano **Obecnie rozpoczęto** prace modernizacyjne na drodze nr 580. Opracowany przez Metroprojekt projekt przebudowy drogi **obejmuje obejmował** odcinek od Leszna do ul.Topolowej w gminie Stare Babice. Projektem nie **jest objęty** objęto odcinka od ul.Topolowej do granic W-wy, gdzie przebudowa drogi obejmowała rejon bezkolizyjnego węzła z **projektowaną** drogą ekspresową-trasą AK /projekt budowlany trasy opracowała firma PROFIL/.

#### **- dla powiązań z gminami sąsiednimi i dla powiązań w skali gminy**

##### drogi powiatowe o zasięgu powiązań wewnętrznych

- \* droga nr 1532 **nowy numer 4129 W** Babice Nowe- Wieruchów-Ożarów – ul. Ogrodnicza

- \* droga nr 1528 **nowy numer 4126 W** Stare Babice- Lipków-Izabelin ptn. –ciąg ulic: Jakubowicza, Mościckiego, Sienkiewicza, Piłsudskiego
- \* droga nr 1530 **nowy numer 4128 W** Izabelin –droga nr 1528 **nowy numer 4126W** – ul. Izabelińska
- \* droga nr 1524 **nowy numer 4122 W** Stare Babice-Strzykuły /Ożarów/ - ul. Południowa
- \* droga nr 1527 **nowy numer 4125 W** Koczargi Nowe-Lipków – ul.ul. Akacyjowa i Szkolna
- \* droga nr 1536 **nowy numer 4124 W** Borzęcin Duży-Mariew – ul. Spacerowa
- \* droga nr 1441 **nowy numer 4112 W** Mariew- Wólka-Wyględy – ul. Kwiatowa
- \* droga nr 01525 **nowy numer 4121 W** Borzęcin Duży-Myszczyń – ul. Poprzeczna
- \* droga nr **4138 W** ul. Estrady,
- \* droga nr **1525 4123W** ul. Kosmowska.

W/w drogi posiadają jezdnie szerokości 5,0-6,0 m o nawierzchniach asfaltowych.

Doprowadzenie ruchu do dróg wojewódzkich i powiatowych odbywa się poprzez drogi/ulice gminne.

#### b. komunikacja publiczna

W zakresie komunikacji zbiorowej obsługa gminy opiera się na komunikacji autobusowej. Zbyt mała ilość połączeń autobusowych nie zaspokaja potrzeb mieszkańców osiedli we wszystkich częściach gminy. Również połączenia PKS-u o małej częstotliwości utrudniają połączenia poszczególnych wsi z ośrodkiem gminnym i Warszawą. Wzrasta obsługa transportem obsługiwanym przez prywatne firmy.

#### c. urządzenia kolejowe

Przez wschodnie tereny gminy, na fragmentach, przebiega jednotorowa bocznicą kolejową łącząca stację W-wa Jelonki z Hutą. W/w bocznicą nie bierze udziału w obsłudze gminy.

### **Obciążenia ruchem samochodowym**

Najbardziej obciążonym ruchem samochodowym fragmentem sieci drogowej gminy jest droga W- wa- Leszno-Sochaczew.

Na w/w drodze obciążenie wg pomiarów ruchu wynosi 4840-5970 pojazdów rzeczywistych/dobę w obu kierunkach. Udział pojazdów ciężarowych stanowi 10% całkowitego obciążenia ruchem.

### **Analiza istniejącego układu drogowego i ocena możliwości jego rozwoju**

W istniejącym układzie drogowym gminy za niekorzystne należy uznać:

- zbyt dużą ilość włączy dróg i ulic poprzecznych do drogi nr 580 W-wa - Leszno - Sochaczew oraz bezpośrednią obsługę przyległego zagospodarowania od w/w drogi –poprawa stanu możliwa jedynie poprzez budowę nowej drogi regionalnej w południowej części gminy,
- niedostosowanie techniczne parametrów dróg wojewódzkich do pełnionych przez te drogi funkcji – konieczna modernizacja i usprawnienie przebiegu dróg,
- brak urządzonych dróg / ulic / gminnych na terenach intensywnego rozwoju budownictwa jednorodzinnego / we wsi Stare Babice, Blizne, Latchorzew, Zielonki/ a tym samym brak sprawnych połączeń w/w zagospodarowania z układem dróg dla powiązań w skali gminy – sukcesywne urządzenie nawierzchni dróg po zrealizowaniu infrastruktury technicznej.

## **13. Stan systemów infrastruktury technicznej**

### **Gospodarka wodno - ściekowa**

#### **Zaopatrzenie w wodę.**

Podstawową formą zaopatrzenia w wodę ludności gminy są ujęcia wód podziemnych oraz wody powierzchniowe dostarczane poprzez wodociąg warszawski.

Obecnie poza niewielką ilością poboru wody z ujęć własnych (studnie kopane lub wiercone do pierwszego poziomu wodonośnego) usytuowanych w gospodarstwach wiejskich, prawie cały obszar jest objęty dostawą wody poprzez zorganizowane systemy publiczne.

Liczba osób korzystających z zorganizowanego systemu wynosi ok.14.800 os. Długość czynnej sieci wodociągowej na terenie gminy wynosi obecnie około 119 km.

Ze względu na powstawanie nowych osiedli wzrasta znacząco długość sieci oraz liczba korzystających z niej mieszkańców.

Łączne zużycie wody w ostatnich latach wynosi około 570 tys. m<sup>3</sup>/r. Zakup wody wynosi około 183 tys. m<sup>3</sup>/r.

Na obszarze gminy istnieją obecnie dwa systemy zorganizowanego zaopatrzenia w wodę:

- Wodociąg wiejski "Stare Babice" zasilany z lokalnego ujęcia wody w Starych Babicach. Wydatek ujęcia to około 110 m<sup>3</sup>/r. Zasoby tego ujęcia sukcesywnie maleją. Obecnie wodociąg ten jest wspomagany w zachodniej części gminy wodą z ujęcia w Feliksowie (gmina Leszno). Woda z tego ujęcia zasila wodociąg w ul. Kosmowskiej i ul. Warszawskiej w Borzęcinie.

Ze względu na awaryjność ujęcia i SUW w Feliksowie Gmina zamierza ograniczyć do minimum stałe korzystanie z tej wody poszukując własnych źródeł na terenie gminy.

- Wodociąg zasilany z Warszawskiego Układu Centralnego we wschodniej części gminy. Wodociąg zaopatruje w wodę mieszkańców wsi Blizne Łaszczyńskiego, Blizne Jasińskiego, Lubiczowa, części wsi Latchorzew oraz osiedla Latchorzew.

Główny przewód tranzytowy Dn 250/200/150 ułożony jest wzdłuż ul. Górczewskiej i dalej ul. Warszawską. Przepustowość takiego układu wynosi około 40l/s. Ograniczenie poszerzania zasięgu układu "warszawskiego" wynika z warunku stawianego przez MPWiK – Warszawa nie łączenia sieci gminnej z siecią podającą wodę "warszawską".

Na terenie gminy istnieją także ujęcia wody indywidualne i zakładowe. Służą one do zaopatrywania indywidualnych gospodarstw domowych, produkcji rolnej i ogrodniczej. W większości tych ujęć woda nie może służyć do celów spożywczych (nie odpowiada warunkom Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dn. 29.11.2002 r., Dz. U. Nr 72 poz. 747 oraz nr 113 poz. 984).

W okresach suszy występujące okresowe zwiększone pobory wody (związane między innymi z podlewaniem ogródków) powodują zakłócenia w pracy wodociągów grupowych.

Gmina nie posiada ogólnodostępnych punktów poboru wody na wypadek długotrwałych przerw w dostawie wody do wodociągu grupowego.

### **Odprowadzanie ścieków.**

#### *Kanalizacja sanitarna.*

Istniejąca kanalizacja na terenie gminy Stare Babice jest wykonana w systemie rozdzielczym służąca grawitacyjnym zrzutom ścieków sanitarnych.

Długość sieci wynosi około 46,8 km i jest sukcesywnie rozbudowywana.

Liczba mieszkańców korzystających z sieci kanalizacyjnej wynosi 5670 osób. Na obszarze gminy Stare Babice istnieją dwa główne systemy grawitacyjno – pompowego zorganizowanego odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych tj.:

- Układ kanalizacji sanitarnej kierujący ścieki do mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków z usuwaniem związków biogenych w Starych Babicach.

Układ ten obsługuje obecnie centralną część gminy tj. wsie Stare Babice, Zielonki, Lipków, Kwirynów i Osiedle Latchorzew.

- Układ kanalizacji sanitarnej kierujący ścieki do kanalizacji warszawskiej. Układ ten obejmuje wsie Blizne Łaszczyńskiego, Lubiczów oraz część Blizne Jasińskiego (osiedle Blizne Jasińskiego będzie odprowadzać ścieki do kanalizacji gminnej).

Ścieki wprowadzane są do kanalizacji osiedla Groty w Warszawie, skąd systemem pompowym odpływają do kolektora w ul. Kocjana.

W obu układach kanalizacyjnych istnieje system grawitacyjnego odprowadzania ścieków z kilkunastoma pompowniami strefowymi na sieci.

Obecnie realizowany jest monitoring pracy pompowni z przesyłem informacji do centralnej dyspozytorni na oczyszczalni.

W niewielkim zakresie (kilka posesji) funkcjonuje kanalizacja ciśnieniowa z pompowniami przydomowymi.

Na terenach nie objętych siecią kanalizacyjną następuje odbiór ścieków do zbiorników bezodpływowych, skąd są wywożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach.

#### *Kanalizacja deszczowa.*

Gmina Stare Babice nie posiada zorganizowanego systemu odprowadzania wód opadowych. Podstawowymi odbiornikami wód deszczowych są obecnie rowy i kanały melioracyjne oraz zbiorniki wodne.

Istnieją obecnie oraz są w trakcie realizacji lokalne układy kanalizacji deszczowej obejmujące między innymi większe parkingi, utwardzone powierzchnie przy obiektach użyteczności publicznej (bank, WSSE- proj. wyższa szkoła, szkoła podst., rynek) oraz nowe i modernizowane ulice w centralnej części gminy.

W najbliższym czasie będzie realizowana kanalizacja deszczowa dla odwodnienia jezdni ul. Warszawskiej na całej długości (od Bliznego do Borzęcina).

#### *Oczyszczalnia ścieków.*

Oczyszczalnia ścieków w Starych Babicach została oddana do eksploatacji w 1995r. została zmodernizowana w 2002 r. Jej przepustowość wynosi około  $Q_{\text{śrd}} = 1200 \text{ m}^3/\text{d}$ . Ze względu na przeciążenie oczyszczalni ładunkiem zanieczyszczeń (duża ilość ścieków dowożonych) opracowano dokumentację na rozbudowę oczyszczalni do około  $Q_{\text{śrd}} = 3000 \text{ m}^3/\text{d}$ . Taka rozbudowa oczyszczalni pozwoli na przyjęcie ścieków od około 25.000 mieszkańców.

Rozbudowa już została rozpoczęta.

Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rów Z7 /przebudowywany w ramach rozbudowy oczyszczalni/ odprowadzający oczyszczone ścieki do kanału Zaborowskiego. Ze względu na fakt wprowadzenia ścieków na teren Kampinoskiego Parku Narodowego wymagania, jakim muszą odpowiadać ścieki oczyszczone są znacznie ostrzejsze, szczególnie w zakresie związków biogennych, w stosunku do wymagań stawianych odbiornikom nie podlegającym szczególnej ochronie.

Oczyszczalnia posiada pozwolenie wodno - prawne na eksploatację.

#### **Elektroenergetyka**

Większość odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych na terenie gminy obsługiwana jest przez Zakład Energetyczny Warszawa -Teren S.A. Wyjątek stanowią odbiorcy z terenu wsi Blizne Łaszczyńskiego i Blizne Jasińskiego zaopatrywani przez Stołeczny Zakład Energetyczny S.A. Odbiorcy energii elektrycznej zlokalizowani na terenie gminy Stare Babice w znacznej większości zasilani są za pomocą napowietrznej sieci zasilająco-rozdziałczej średniego napięcia 15 kV wyprowadzonej ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV BABICE /oddanej do użytku w 2000 r./oraz punktu pomiarowego energii elektrycznej od Stołecznego Zakładu Energetycznego S.A. znajdującego się w Mościskach.

Stan techniczny w/w urządzeń jest zadowalający. Ich układ i parametry techniczne dostosowane są do aktualnych potrzeb. Przyrost zapotrzebowania mocy wywołany rozwojem urbanistycznym oraz wzrostem standardu wykorzystania energii elektrycznej spowoduje konieczność rozbudowy istniejącej sieci.

Przez teren gminy przebiegają linie wysokiego napięcia 110kV,220kV i 400kV.

#### **Gazownictwo**

Gmina Stare Babice jest w ponad 80% zgaszowana.

Kierunki zasilania w gaz średniego ciśnienia:

-główne źródło zasilania stanowi gazociąg  $\phi$  350 400 mm średniego ciśnienia znajdujący się we wschodniej części gminy, biegnący od stacji red.-pom. I st. w Morach o wydajności 35 tys.m<sup>3</sup>/h; z powyższego gazociągu zasilane są następujące wsie: Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego, Lachorzew, Stare Babice, Babice Nowe, Kwirynów, Janów, Zielonki i Koczargi Nowe, **Lubiczów**,

-północną część gminy zgaszowano na bazie gazociągu  $\phi$  200 i  $\phi$  150, przebiegającego od stacji red.-pom. I st. w Warszawie przy ul. Arkuszowej o wydajności 3000 m<sup>3</sup>/h. Są to wsie: Lipków, Stare Koczargi, Wojcieszyn i Zalesie.

-w południowo-zachodniej części gminy / Borzęcin Duży, Topolin / istnieje również połączenie  $\phi$  65 w kierunku Ożarowa, lecz z uwagi na małą przepustowość gazociągu ma ono tylko znaczenie lokalne; po jego przebudowie i wybudowaniu stacji red.-pom. I st. w Ożarowie wzmocni się układ zasilania w pld.-zach. części gminy.

Przez wschodnią część gminy przebiega gazociąg DN500 PN6,3 MPa wysokiego ciśnienia relacji Mory-Huta. Obowiązuje dla niego strefa / **Dz.U.z 1995 r., nr 139 aktualnie z dnia 4 czerwca 2013 r. (Dz. U. z 2013r. poz. 640)**/. Ponieważ teren jest mocno zurbanizowany w

gazociągu tym zmniejszono napięcia w ściance o 30% / zwiększając grubość ścianki /, co dało możliwość zmniejszenia strefy ochrony obiektów istniejących do minimum na każdą stronę od gazociągu.

### **Rurociąg naftowy**

Przez teren gminy przebiega rurociąg naftowy wysokiego ciśnienia  $\phi$  250 oraz kabel światłowodowy. Dla rurociągu obowiązuje strefa bezpieczeństwa 30 m /po 15 m w obie strony od osi rurociągu/. W gminie Izabelin zlokalizowana jest Baza Paliwowa ORLEN / w sąsiedztwie wsi Klaudyn/.

Zarządzającym rurociągiem jest Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych w Płocku.

### **Usuwanie odpadów**

Główne kierunki wywozu odpadów z terenu gminy to zakład utylizacji odpadów komunalnych „Radiowo” /kompostownia/ w Warszawie przy ptn granicy wsi Klaudyn i składowiska odpadów komunalnych z terenu województwa mazowieckiego. Jedynie ok.60% gospodarstw domowych ma podpisaną umowę na wywóz odpadów stałych, pozostała część pozbywa się odpadów w sposób częściowo niekontrolowany. Na terenie gminy w miejscach publicznych ustawiono pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów. Podmioty gospodarcze prowadzą gospodarkę odpadami w oparciu o zezwolenia wydawane przez starostę /lub wojewodę/, zezwolenia te obejmują zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych.

W 2004 r. Opracowano „Plan gospodarki odpadami dla gminy Stare Babice” /na lata 2005-2011/, w którym zawarto zbiorcze dane na temat aktualnego gospodarowania odpadami i określono cele krótkookresowe /2005-2006/ i długookresowe /2007-2011/.

Główne problemy związane z gospodarką odpadami to:

- brak objęcia 100% mieszkańców zorganizowanym systemem zbiórki odpadów,
- prowadzenie w niewystarczającym zakresie selektywnej zbiórki odpadów.

Gospodarka odpadami w gminie aktualnie prowadzona jest zgodnie z przepisami prawa miejscowego uchwalonego na podstawie przepisów odrębnych ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

### **Telekomunikacja**

Automatyczna centrala telefoniczna w Starych Babicach oraz rozbudowana w 2003 r. centrala w Borzęcinie zabezpieczają obecne potrzeby użytkowników.

Stacje bazowe telefonii komórkowej znajdują się we wsi Stare Babice przy ul. Rynek i Kutrzeby.

Dziedzina ta jest w fazie dynamicznego rozwoju i nie jest barierą rozwoju gminy. Urządzenia telekomunikacyjne nie są uciążliwe, nie wymagają stosowania stref ochronnych. Przez teren gminy w rejonie Starych Babic przebiega kabel CRIT. Lokalizacje w rejonie kabla wymagają uzgodnień z zarządzającym.

### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego z 2004 r. określono szereg ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, które dotyczą gminy Stare Babice. Są to:

- 1.Obszar KPN /zasięg krajowy/
- 2.rezerваты przyrody
3. pomniki przyrody
4. dziedzictwo kultury
5. proj. droga ekspresowa-krajowa S8 –trasa AK /zasięg krajowy/ (zrealizowana )
6. drogi wojewódzkie
7. drogi powiatowe
8. układy przesyłowe energetyki:
  - linia 400 kV, 2 linie 220 kV, linia 110 kV
  - gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 400 /z odc.500/- sieć przesyłowa obwód gazu
  - wysokiego ciśnienia wokół Warszawy
  - sieć paliw płynnych – rurociąg Przyjaźń.

Ponad wyżej wymienione Zarząd Województwa Mazowieckiego nie zgłasza innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które powinny być zlokalizowane

na terenach gminy Stare Babice.

Funkcje obronności i ochrony bezpieczeństwa państwa pełni Komenda Powiatowa Policji w Starych Babicach.

### **15. Pozostałe ustalenia**

Na obszarze gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie gminy występują tereny zamknięte – jednostka Wojskowa w Borzęcinie Dużym /dz. nr 40 i 202/1 w Borzęcinie Dużym i dz. nr 291 w Mariewie.

### **16. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy**

W części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego kolejno określono:

- odniesienia do gminy Stare Babice w Strategii rozwoju Województwa Mazowieckiego
- odniesienia do gminy Stare Babice w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego /cz.I, roz. 1/
- wnioski z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów i stanu ładu przestrzennego /cz.I, roz.2 i 3/
- stan środowiska i zasoby wód podziemnych /cz.I, roz.4 i 11/
- stan dziedzictwa kulturowego /cz.I, roz.5/
- warunki życia mieszkańców /cz.I, roz.6 i 7/
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy /cz.I, roz.8/
- wnioski ze stanu prawnego gruntów /cz.I, roz.9/
- obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych /cz.I, roz.10/
- stan systemu komunikacji /cz.I, roz.12/
- stan systemów infrastruktury technicznej /cz.I, roz.13/
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych /cz.I, roz.14/.

Wpływ na możliwości realizacji celów rozwoju gminy oraz ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego mają następujące uwarunkowania:

- położenie gminy w aglomeracji warszawskiej między oddziaływaniem Warszawy / presja urbanizacyjna stwarzająca szansę rozwoju / a Parkiem Narodowym / podnoszącym atrakcyjność gminy /
- zagospodarowanie terenów gminy następujące wg planów zagospodarowania przestrzennego /wraz z ich zmianami/ obejmujących cały obszar gminy
- korzystne dla mieszkalnictwa i funkcji rekreacyjno-sportowej warunki przyrodniczo-krajobrazowe,
- dobra jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w południowej części gminy
- możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na słabych glebach w północnej części gminy, między ul. Warszawską a KPN
- utrzymanie korytarzy powiązań przyrodniczych między KPN a Lasem Bemowskim oraz w rejonie lasów wsi Stanisławów
- wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów zabudowy /intensywność, rodzaj usług i zakładów produkcyjnych, rozmieszczenie programu itp /, aby nie dopuścić do degradacji wartości przyrodniczych obszaru gminy
- dynamicznie rozwijający się rynek pracy /głównie szeroko pojęte usługi/
- usługi celu publicznego i inne skupione głównie w ośrodku gminnym w Starych Babicach, rozwój gminy wywoła konieczność rozbudowy ośrodków lokalnych w Borzęcinie Dużym i Zielonkach, bliskość Warszawy zapewnia dostępność do usług ponadlokalnych
- występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych tj. obiektów i obszarów przyrodniczych oraz dóbr dziedzictwa kulturowego
- dobre powiązania komunikacyjne z Warszawą i rozwój powiązań międzynarodowych poprzez realizację drogi ekspresowej S8 - trasy AK, rozwinięta istniejąca i planowana sieć

dróg lokalnych,

-znaczne zaawansowanie w rozwój lokalnej sieci infrastruktury technicznej.

## **Część II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1.Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów**

Zmiany struktury przestrzennej gminy Stare Babice - rozumianej jako rozmieszczenie i wzajemne relacje podstawowych elementów składowych gminy - wynikają w znacznym stopniu z uwarunkowań zewnętrznych, związanych z rolą w aglomeracji warszawskiej:

-usytuowaniem w pierścieniu gmin podwarszawskich, tworzących zaplecze mieszkaniowe stolicy,

- usytuowaniem w rozbudowywanym układzie drogowym aglomeracji / węzeł drogi krajowej nr 8 –trasa Armii Krajowej, droga wojewódzka nr 580 /,

- usytuowaniem w systemie obszarów chronionych /fragment Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otulina, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu/.

Z drugiej strony zmiany te wynikają z uwarunkowań wewnętrznych, jak: dotychczasowe zagospodarowanie terenów, zobowiązania wynikające z obowiązujących planów miejscowych, stopień realizacji ustaleń dotychczasowego studium, stan środowiska i dziedzictwa kulturowego, warunki i jakość życia mieszkańców, możliwości rozwoju gminy, własności terenu, stan systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zmiany struktury przestrzennej gminy Stare Babice przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wiążą się z wiodącymi kierunkami rozwojowymi:

- m i e s z k a n i o w y m, jednorodnym,

- u s ł u g o w y m, z rozwojem centrów usługowych /obszarów przestrzeni publicznych/, koncentracji zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowo-usługowej, preferowaniem rozwoju usług dla ludności, rolnictwa oraz zakładów nieuciążliwych i niewodochłonnych,

- r e k r e a c y j n y m, w skali lokalnej i ponadlokalnej, z utworzeniem ośrodka buforowo-recepcyjnego KPN i Parku Kulturowego w Lipkowie oraz ośrodków rekreacyjno - sportowych na terenie gminy, organizacja szlaków turystyki rowerowej,

- r o l n i c z y m, z dążeniem do restrukturyzacji rolnictwa w pld. części gminy.

Planowane przeznaczenie terenów tworzy strukturę przestrzenną:

- pasmo północne – obejmujące fragment obszaru Kampinoskiego Parku Narodowego,
- pasmo między ul. Warszawską a granicą KPN – zabudowa mieszkaniowa ekstensywna i duża rezerwa terenowa na funkcję sportowo-rekreacyjną w sąsiedztwie KPN,
- pasmo środkowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa wzdłuż ul. Warszawskiej, centra usługowe we wsi Stare Babice /ośrodek gminny/, w Zielonkach i w Borzęcinie Dużym,
- pasmo południowe – teren rolny /intensywne rolnictwo/, zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa wzdłuż dróg,
- zespoły zabudowy usługowo-produkcyjnej w Klaudynie, wokół oczyszczalni ścieków w Starych Babicach i wzdłuż trasy A- K,
- we wschodniej części gminy zabudowa typu osiedlowego między istniejącymi drogami.

Zabudowa mieszkaniowa, która skupia się obecnie głównie we wschodniej części gminy położonej w sąsiedztwie Warszawy tj. we wsiach Blizne Łaszczyńskiego, Blizne Jasińskiego, Stare Babice, Babice Nowe, Kwirynów, Janów, Klaudyn i Zielonki, w Koczargach Starych oraz w zachodniej części gminy głównie wzdłuż ulicy Warszawskiej i innych dróg istniejących ma stopniowo wypełnić całą północną część gminy, powiększając się ponad trzykrotnie. Ma to być zabudowa ekstensywna na dużych a w sąsiedztwie KPN bardzo dużych działkach. Przewiduje się kontynuację formy zabudowy jako jednorodzinnej, bez nowych realizacji zabudowy wielorodzinnej.

Tak znaczny rozwój gminy wymagać będzie rozbudowy systemu ośrodków obsługi mieszkańców, będą to:

- ośrodek gminny we wsi Stare Babice, w którym powinny być zlokalizowane wszystkie funkcje administracyjne i usługowe o zasięgu gminnym,
- ośrodki wspomagające ośrodek gminny w Zielonkach i Borzęcinie Dużym,
- ośrodki podstawowe zlokalizowane w pozostałych wsiach.

Organizacja przestrzenna tych ośrodków powinna uzyskać formę centrum usługowego o atrakcyjnym wyglądzie i programie z przestrzeniami publicznymi /plac, skwery, parki itp./ . Usługi wyższego stopnia są i pozostaną w siedzibie Powiatu Warszawskiego Zachodniego w Ożarowie bądź w Warszawie.

Niezbędny też stanie się rozwój terenów dla funkcji zieleni, sportu i rekreacji w zespołach mieszkaniowych. Docelowy system terenów zieleni, sportu i rekreacji obejmie:

- budowę ośrodka sportowo-edukacyjnego w Zielonkach,
- budowę ośrodka sportowego z basenem przy proj. wyższej szkole w Starych Babicach,
- realizację boisk sportowych przy szkołach, w Wojcieszynie i przy ośrodku dla niepełnosprawnych w Bliznym Jasińskiego,
- tworzenie nowych i utrzymanie istniejących parków, terenów sportu i rekreacji.
- budowę ciągów pieszych o charakterze rekreacyjnym / głównie wzdłuż rowów, cieków i oczek wodnych/ oraz budowę ścieżek rowerowych.

W skali ponadlokalnej: przeznaczenie części terenów otwartych pod funkcje sportowo-rekreacyjne /ewentualne pole golfowe przy granicy KPN, rekultywacja terenu wysypiska odpadów w Klaudynie/.

Tak znaczny rozwój gminy wymaga też zasadniczej rozbudowy gminnego układu drogowego:

- zdublowania osi komunikacyjnej gminy /ul. Warszawskiej/ po jej północnej stronie o nowy ciąg komunikacyjny, obsługujący nowe osiedla zarówno w zakresie komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej,
- zdublowania drogi wojewódzkiej Nowe Babice-Mościska poprzez obejście wsi Stare Babice, Kwirynów i Janów po jej zachodniej stronie.

Gmina zobligowana jest do uwzględnienia zadań w zakresie komunikacji o charakterze ponadlokalnym :



Są to : droga ekspresowa S8-trasa AK z węzłem, drogi wojewódzkie z planowaną rozbudową /obejście Starych Babic i Borzęcina Dużego/. Do zadań tych należeć będzie ew. nowa droga regionalna na granicy z gminą Ożarów /ujęta w Studium gm. Ożarów Maz./ dla przejścia ruchu na kierunku Sochaczew-Warszawa z przeciężonej ul. Warszawskiej/.

Obszary i obiekty środowiska przyrodniczego już objęte ochroną pozostaną w strukturze przestrzennej gminy bez zmian. Są to obszary leśne: KPN i Las Bemowski, rezerwat przyrody i pomniki przyrody. Na kształtowanie terenów urbanizowanych wpływ będzie miało położenie znacznego obszaru gminy na obszarze chronionego krajobrazu i otuliny KPN.

Ważnym elementem na obszarze gminy będą korytarze powiązań przyrodniczych między KPN a Lasem Bemowskim i w rejonie lasów wsi Stanisławów oraz kształtowanie lokalnego układu przyrodniczego /zieleń towarzysząca rowom, ciekom i zbiornikom wodnym, rewitalizacja zbiorników wodnych/ a także ochrona wartości kulturowych.

Obowiązuje ochrona przed zainwestowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej /zwłaszcza w pld. części gminy/.

Wytyczanie kierunków rozwoju gminy uwzględniać będzie powiązania z Warszawą i sąsiednimi gminami.

Tereny rozwojowe wskazane w studium są kierunkową ofertą rozwoju, który nie naruszy zrównoważonego rozwoju gminy, będzie wymagał jednak dla jej harmonijnego rozwoju znacznych nakładów na infrastrukturę techniczną, społeczną i komunikację. Ostatecznie zależeć to będzie od przyjętych w planach miejscowych rozwiązań i rzeczywistej skali migracji.

Wg obliczeń chłonności terenów przewidzianych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy zakłada się docelowy wzrost ilości mieszkańców z ok.13500 do ok.47500, czyli 3,5 - krotny rozwój gminy.

| zespoły wsi   | Stan istn.2005 r. | Studium z 98 r. | Studium z 2006 r. |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
| Blizne Łaszczyńskiego, Blizne Jasińskiego, Lubiczów, Latchorzew | 2882              | 5400            | 7890              |
| Janów, Kwirynów, Babice Stare i Nowe                            | 3207              | 5400            | 10230             |
| Klaudyn   | 1167              | 2500            | 3280              |
| razem cz. wsch.   | 7256              | 13300           | 21400             |
| Lipków  | 592               | 1000            | 2800              |
| Zielonki Wieś i Parcele   | 1200              | 1700            | 4460              |
| Koczargi Stare i Nowe, Wojcieszyn                               | 1910              | 2500            | 7580              |
| Borzęcin Duży i Mały, Wierzbin, Topolin, Zalesie,               | 2105              | 3000            | 9830              |
| Mariew, Stanisławów   | 404               | 500             | 1230              |
| razem cz. zach.   | 6211              | 8700            | 25900             |
| razem ilość mieszkańców w gminie                                | 13467             | 22000           | 47300             |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

## **2.Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów**

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić poniższe ustalenia dla wyodrębnionych obszarów struktury funkcjonalnej / wg oznaczeń na zał. nr 3 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego/. Ponadto dla każdego obszaru, którego to dotyczy należy stosować wytyczne określania w planach: zasad ochrony środowiska i jego zasobów wg cz.II roz.3, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg cz.II roz.4, kierunków rozwoju systemu komunikacji wg cz.II roz.5, kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej wg cz.II roz.6, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wg cz.II roz.7, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wg cz.II roz.8, kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej wg cz.II roz.10, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych wg cz.II roz.11, pozostałych ustaleń wg cz.II roz.12.

W studium wyodrębniono następujące obszary struktury funkcjonalnej:

### **MN1 – mieszkaniowe jednorodzinne**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza, 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 – 50%, na obszarze chronionego krajobrazu – 70% /40% dla zabudowy usługowej/, minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 800 m<sup>2</sup>/dom /500 m<sup>2</sup> we wsi Blizne Jasińskiego i Łaszczyńskiego dla zabudowy bliźniaczej/, 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.

### **MN2 – mieszkaniowe jednorodzinne**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza, 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 – 1000 m<sup>2</sup>/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.

### **MN3 – 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 m<sup>2</sup>/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.

#### **MN4 – mieszkaniowe jednorodzinne ekstensywne**

/w tym zabudowa na działkach leśnych wymagających zmiany przeznaczenia na cele nieleśne/

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 – 80%, minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>/dom, przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: zabudowa zagrodowa, usługi lokalnej obsługi mieszkańców oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN1- 4** dla uzyskania normatywu powierzchni działek zgodnego ze studium działki mniejsze należy łączyć z sąsiednimi; dopuszcza się odstępstwo od ustalonych norm wielkości dla działek wydzielonych przed uchwaleniem studium pod warunkiem ich zabudowy budynkiem w zabudowie bliźniaczej /1/2 budynku bliźniaczego/.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN1, MN2 i MN3** dopuszcza się ustalenie w planach miejscowych zmniejszenia normatywu powierzchni projektowanych działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami w układzie bliźniaczym, jeżeli zapewnienie im wielkości odpowiednio: 800 m<sup>2</sup>, 1000 m<sup>2</sup> i 1500 m<sup>2</sup> jest niemożliwe ze względu na jej kształt, powierzchnię lub w przypadku, gdy plan nie będzie przewidywał scaleń i podziałów lub połączeń i ponownych podziałów oraz w przypadku, gdy zlokalizowanie budynku wolnostojącego będzie niemożliwe.

#### **MW – mieszkaniowe wielorodzinne**

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z jej zapleciami, dojazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, maksymalna wysokość zabudowy – 15 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 25%, przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny.

#### **MU – zabudowa wielofunkcyjna**

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa, usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, obiekty produkcyjne oraz wszelka działalność gospodarcza nieuciążliwa, której oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, maksymalna wysokość zabudowy – 2,5 kondygnacji lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40%, minimalna powierzchnia działki – 800-1000 m<sup>2</sup>, przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: –urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

#### **MN1/U2 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa**

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej ustalenia jak dla obszaru MN1, w przypadku realizacji zabudowy usługowej ustalenia jak dla obszaru U2,

w przypadku realizacji zabudowy mieszanej MN1 i U2:  
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 – 40%,  
minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 1000 m<sup>2</sup>,  
przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

### **MN3/U2 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa**

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa,  
w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej ustalenia jak dla obszaru MN3,  
w przypadku realizacji zabudowy usługowej ustalenia jak dla obszaru U2,  
w przypadku realizacji zabudowy mieszanej MN3 i U2:  
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 – 40%,  
minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 1500 m<sup>2</sup>,  
przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

### **CU1 - centrum usługowe**

centrum usługowe gminne w Starych Babicach, z placem publicznym /rynkiem/ i zielenią urządzoną /skwery, szpalery zieleni/, usługi celu publicznego /lokalnego/: administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej i itp. oraz usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów itp. usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, 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 – 20%,  
minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności,  
przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Tereny centrum wsi zostały wskazane na zał. nr 3a - Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **CU2 - centrum usługowe**

Projektowane centrum usługowe w Borzęcinie Dużym, z placami publicznymi i zielenią urządzoną /skwery, szpalery zieleni/,  
usługi celu publicznego /lokalnego/: administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej i itp.

oraz usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności, usługi motoryzacyjne itp. usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,  
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 – 20%,  
minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności, przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Tereny centrum wsi zostały wskazane na zał. nr 3a - Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**CU3 - centrum usługowe**

Centrum usługowe w Zielonkach,

usługi celu publicznego /lokalnego/: administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej i itp.

oraz usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności, usługi motoryzacyjne itp. usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,

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 – 20%,

minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Tereny centrum wsi zostały wskazane na zał. nr 3a - Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**CU/US - centrum usługowo-sportowe**

Ośrodek sportowo-edukacyjny w Zielonkach oraz inne usługi celu publicznego /lokalnego/: oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, zieleni urządzonej itp.

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 – 25%/bez terenu boisk/,

minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: – hotel, jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

**U1 – usługowe celu publicznego**

Usługi zlokalizowane głównie w centrach usługowych CU1, CU2 i CU3,

usługi celu publicznego /lokalnego/: administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej i itp. istniejące i projektowane; dwa obiekty oświaty o znaczeniu ponadlokalnym /szkoły wyższe w Klaudynie i proj. w Starych Babicach/, obiekt na potrzeby obronności państwa - powiatowa komenda policji w Starych Babicach,

maksymalna wysokość zabudowy – 2,5 kondygnacji /2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe/ lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu /nie dotyczy obiektów sakralnych/,

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,

minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: – jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

**U2 – usługowe**

Usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, usługi motoryzacyjne itp. usługi oraz drobne obiekty produkcyjne, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,

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 – 20%,

minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

### **U3 – usługowe**

Obszar usług i/lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

w przypadku realizacji zabudowy usługowej ustalenia jak dla obszaru U2,  
w przypadku realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:  
maksymalna wysokość zabudowy –max.14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,  
minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,  
minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności,  
przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:– urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

### **U4 – usługowe**

Obsługa ruchu turystycznego na cz. dz. 6 i 7/1 w Koczargach Starych w granicach KPN /mała gastronomia, wypożyczalnia sprzętu sportowego, miejsce biwakowania, parking/  
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 – 40%.

### **UP- usługowo-produkcyjne**

3 zespoły: w Starych Babicach przy oczyszczalni ścieków, w Klaudynie i wzdłuż trasy AK, usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, usługi motoryzacyjne itp. usługi, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny oraz:

wytwórczość, obsługa rolnictwa, hurtownie, składy, magazyny, przemysł lekki o zaawansowanej technologii, zaplecze transportu i infrastruktury technicznej,  
maksymalna wysokość zabudowy – 2,5 kondygnacji /2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe/ lub max.14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,  
minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,  
minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:– jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

### **ZP1 - zieleń urządzona**

Rekultywacja wysypiska Radiowo z przeznaczeniem na zieleń parkową, sport i rekreację.

### **ZP2 - zieleń urządzona**

utworzenie ośrodka buforowo - recepcyjnego KPN i Parku Kulturowego w Lipkowie kościół z drzewostanem i cmentarzem oraz zespół dworsko-parkowy - objęte ochroną WKZ.

### **ZP3 - zieleń urządzona**

Park podworski z dworem w Zielonkach - objęty ochroną WKZ.

W zespole dworsko-parkowym w Zielonkach dopuszcza się przeznaczenie zachodniej części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN3, jak na terenach sąsiednich, pod warunkiem, że powyższy fragment obszaru zostanie skreślony z rejestru zabytków /wyłączony ze strefy konserwatorskiej/

### **ZP4 - zieleń urządzona**

Zieleń parkowo-sportowa w centrum wsi gminnej Stare Babice.

### **ZP5 - obszar powiązania przyrodniczego między Kampinoskim Parkiem Narodowym, a Lasem Bemowskim**

Zieleń urządzona – cel publiczny związany z ochroną przyrody:

zachowanie ciągłości przestrzennej poprzez ograniczenie we wprowadzaniu wszelkich przegród, zachowanie istniejących i uzupełnienie zadrzewień, ochrona łąk przed zmianą użytkowania, ochrona cieków wodnych i podmokłości.

### **ZP6 - zieleń urządzona**

Zieleń parkowa we wsi Blizne Jasińskiego.

### **ZP7 - zieleń urządzona**

Park leśny we wsi Latchorzew /dopuszcza się urządzenia terenowe dla obsługi rekreacyjnej mieszkańców i place zabaw dla dzieci/.

### **US/U - sportowo-usługowe**

Teren w sąsiedztwie KPN w Wojcieszynie i Koczargach Starych,

Usługi sportu np. pole golfowe.

Usługi w zakresie ochrony zdrowia, lecznictwa, oświaty, hotelarstwa, opieki społecznej niepublicznej, ośrodków szkoleniowych i konferencyjnych, agroturystyki itp.,

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 – 85%,

minimalna powierzchnia działki – 1 ha,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: –urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Pozostałe obszary struktury przestrzennej gminy / wg oznaczeń na zał. nr 3 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego / określa się jako tereny wyłączone spod zabudowy, są to tereny: rolne, lasów /zalesień/, wód powierzchniowych, łąk w obszarze powiązań przyrodniczych KPN.

Tereny wyłączone spod zabudowy obejmują też tereny systemu obszarów i obiektów chronionych, są to tereny: KPN, rezerwatów, strategicznych powiązań przyrodniczych KPN oraz lokalnego układu przyrodniczego.

Na terenach wyłączonych z zabudowy dopuszcza się inwestycje o znaczeniu lokalnym jak: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej /wodociągi, kanalizacja, przepompownie, gazociągi, linie elektroenergetyczne itp./, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i tymczasowe obiekty.

## **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

### **3.1. Obszary i obiekty prawnie chronione**

Wymagane jest objęcie pełną ochroną wymienionych poniżej obszarów i obiektów środowiska oraz uwzględnienie w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach warunków oraz zasad ochrony zasobów przyrodniczych zgodnie z przepisami o ochronie środowiska i z aktami prawnymi dotyczącymi utworzenia tych obszarów i obiektów.

Są to tereny i obiekty omówione w cz.I roz.4 i wskazane na zał. nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1. obszar Kampinoskiego Parku Narodowego wraz z otuliną,
2. obszar Natura 2000,
3. rezerваты przyrody na terenie otuliny,
4. pomniki przyrody,
5. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu ze Strefa ochrony urbanistycznej WOCHK,
6. lasy ochronne.

**Ad 1.** Zadania ochronne KPN realizują przede wszystkim służby parku. Jednak w projekcie planu ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego są wyznaczone zadania, które powinny być realizowane przez gminy.

Ustalenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg. projektu planu ochrony KPN:

Celem zachowania wartości przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych i kulturowych dla obszaru **Parku** ustala się:

- ochronę naturalnych zasobów, walorów i procesów przyrodniczych oraz ich aktywne wzbogacenie;
- sukcesywne eliminowanie wszelkich form zagospodarowania nie związanego bezpośrednio z Parkiem, z wyłączeniem terenów nie przeznaczonych do wykupu;
- we wsiach nie przeznaczonych do wykupu (ochrona krajobrazowa) dopuszcza się zabudowę zagrodową (na terenach wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego) pod warunkiem posiadania gospodarstwa rolnego w danej wsi o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa w danej gminie;
- przywrócenie równowagi układu hydrograficznego;
- zabezpieczenie na obszarze Parku wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem;
- zabezpieczenie na obszarze Parku przed zanieczyszczeniem powietrza i utrzymanie przewidywanych prawnie norm w tym zakresie;
- budowę przepustów dla zwierząt pod drogami;
- eliminację gatunków obcych rodzimej florze i faunie;
- ochronę walorów krajobrazowych;
- preferowanie ekologicznych form i metod prowadzenia gospodarki rolnej;
- ochronę i uczytelnienie wartości kulturowych i historycznych;
- sterowanie ruchem turystycznym na wyznaczonych szlakach i w oparciu o węzły wejściowe;
- rozwój funkcji naukowo-dydaktycznej;
- wprowadzenie zakazu prowadzenia nowych inwestycji liniowych o znaczeniu ponadlokalnym (komunikacji drogowej, przesyłowych linii energetycznych i in.) nie związanych z działaniami na rzecz ochrony Parku.

Ponadto na obszarze gminy Stare Babice na Polanie Koczarskiej i we wsi Buda dopuszcza się remonty oraz wymianę istniejących budynków położonych w granicach KPN pod warunkiem zaopiniowania przez Dyрекcję Kampinoskiego Parku Narodowego.

Celem ochrony Parku przed oddziaływaniem zagrożeń i uciążliwości zewnętrznych, na obszarze **otuliny Parku** ustala się zalecenia do uzgodnień miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- koncentracji zabudowy i usług w ośrodkach gminnych i wspomagających, w zespołach zabudowy wyznaczonych planami zagospodarowania przestrzennego oraz w powiązaniu z istniejącą zabudową wsi;
- ograniczenia zabudowy ciągłej (zachowanie przerw w zabudowie) wzdłuż dróg, poza strefami koncentracji zabudowy;
- ograniczenia rozpraszania zabudowy na terenach otwartych;
- wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż określona w Planie ochrony Parku lub innych przepisach szczególnych;
- ustala się zachowanie pasa szerokości min. 3-5 m wzdłuż cieków wodnych i kanałów, wolnych od zainwestowania;
- wyłączenie z zabudowy terenów strategicznych powiązań przyrodniczych Parku z otoczeniem oraz biologiczne ich wzbogacenie:
  - a. Park – Las Bemowski w rejonie Klaudyna i Lipkowa,
  - b. Park - tereny leśne w rejonie Stanisławowa, Wólki i Zaborowa;
- nie przeznaczania obszarów leśnych na cele nieleśne;
- zachowania i ochrony układu istniejących drobnych płatów leśnych, dążenie do zwiększenia ich powierzchni i przestrzennej ciągłości;
- eliminacji uciążliwych gatunków flory obcej rodzimej przyrodzie, w tym szczególnie czeremchy amerykańskiej, robinii akacjowej i klonu jesionolistnego;
- wykonania pod drogami przepustów i budowy przejść nad drogami przecinającymi



- połączenia przyrodnicze Parku z otoczeniem w celu umożliwienia migracji zwierząt;
- nie wprowadzania do układu hydrograficznego Parku wód i oczyszczonych ścieków poniżej II klasy czystości;
- przy tworzeniu nowej zabudowy mieszkaniowej, preferowany normatyw działki 1500-1800m<sup>2</sup>, powierzchnia biologicznie czynna 70% (nie dotyczy stref zurbanizowanych).

**Ad 2.** Północna część gminy Stare Babice została włączona w system obszarów Natura 2000 (granice tego systemu pokrywają się z małymi wyjątkami z granicami KPN).

Puszcza Kampinoska (PLC 140001), stanowi obszar specjalnej ochrony ptaków i obszar specjalnej ochrony siedlisk, granice tych dwóch obszarów ochronnych całkowicie pokrywają się. Obszar ten stanowi ostoję ptasią o randze europejskiej. Występują tu co najmniej 43 gatunki ptaków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK).

Obszar ma ogromne znaczenie dla zachowania bioróżnorodności w centralnej Polsce. Zidentyfikowano tu 14 typów siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej i ponad 10 gatunków z załącznika II Dyrektywy.

Największe zagrożenia dla tego obszaru stanowią zanieczyszczenie powietrza, zaniechanie tradycyjnej gospodarki rolnej, duże ograniczenie użytkowania łąk, urbanizacja terenów przyległych, spadek poziomu wód gruntowych.

**Ad 3.** Na terenie gminy Stare Babice znajdują się dwa rezerваты przyrody usytuowane w obrębie Lasu Bemowskiego: „Łosiowe Błota” i „Kalinowa Łąka”.

**Ad 4.** Na terenie gminy Stare Babice znajduje się 12 pomników przyrody w tym jedna aleja pomnikowa. Obowiązuje 15 m strefa ochronna wokół pomnika wolna od zainwestowania. Obowiązuje zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych i prowadzenia prac ziemnych w promieniu 15 m od pni drzew oraz zakaz powodowania zmian stosunków wodnych.

**Ad 5.** Centralna i północna części gminy Stare Babice położona jest w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zasady zagospodarowania terenów położonych w obrębie WOChK określił rozporządzeniem Wojewoda Mazowiecki.

Z punktu widzenia planowania przestrzennego najbardziej istotne to:

1. Zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne,
2. Zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyłączeniem obiektów małej architektury, w odległości mniejszej niż 25 m od kompleksów leśnych położonych w granicach WOChK (chyba, że w planie ochrony KPN ustalono inaczej),
3. Zakaz niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wydym, lokalnych dolin,
4. Zakaz eksploatacji kopalni,
5. Zakaz lokalizacji lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska,
6. Zakaz lokalizacji nowych cmentarzy,
7. Możliwość realizacji wyłącznie zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
8. Możliwość realizacji usług towarzyszących, nieuciążliwych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
9. Możliwość rozbudowy istniejących cmentarzy z zachowaniem co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej.

W obrębie obszarów położonych w WOChK, wyznaczono tzw. strefę ochrony urbanistycznej, gdzie obowiązuje pewne złagodzenia przepisów, umożliwiające swobodniejszy rozwój urbanistyczny tych terenów. W strefie tej dopuszcza się:

1. Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
2. Możliwość lokalizacji budowli i budynków w odległości mniejszej niż 25 m od kompleksów leśnych.

**Ad 6.** Na terenie gminy Stare Babice znajdują się kompleksy leśne leżące poza obszarem KPN posiadające status lasów ochronnych. Główny kompleks to Las Bemowski ( pow. ok.

325 ha.) obejmujący wschodnią część gminy, jest on własnością komunalną Warszawy. Na terenie Lasu Bemowskiego znajdują się dwa rezerваты przyrody.

### 3.2. Ochrona lokalnych wartości przyrodniczych.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla ochrony środowiska:

- ochrona i kształtowanie lokalnego układu przyrodniczego gminy,
- zachowanie i ochrona istniejącej zieleni urządzonej,
- zachowanie i ochrona wartościowej zieleni wysokiej /szpalerów, grup, pojedynczych drzew/,
- ochrona układu hydrograficznego - cieków, oczek wodnych i rowów melioracyjnych (ustala się linię ogrodzeń obustronnie w odległości 3-5 m od górnej krawędzi skarpy), rewitalizacja zbiorników wodnych,
- ochrona naturalnej rzeźby terenu (wydmy, krawędź wysoczyzny),
- zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza obszarami wyznaczonymi dla funkcji usługowo-produkcyjnej (z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na danym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko całego przedsięwzięcia związanego z obiektem uciążliwym),
- zakaz lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnych z Polską Normą,
- nakaz sukcesywnego podłączania wszystkich realizowanych obiektów do sieci inżynierskiej,
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych,
- dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, w tym nadsypanie, na podstawie planów miejscowych, poza warszawskim obszarem chronionego krajobrazu; w zmianach miejscowych planów dopuszcza się korekty ukształtowania terenu służące wyłącznie zabezpieczeniu terenu przed powodzią i zalewaniem wodami opadowymi działek budowlanych.

### 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, obejmujących swoim obszarem obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską, omówione w cz. I roz.5 i wskazane na zał. nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego:

- zachowanie i ochrona dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- wszelkie działania prowadzone przy obiektach i terenach wpisanych do rejestru zabytków muszą być prowadzone i uzgodnione zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ochrona dóbr kultury będących w ewidencji WKZ:
  - plebani przy kościele w Starych Babicach poprzez uzgadnianie z WKZ przebudowy, rozbudowy i remontów,
  - cmentarza parafialnego w Starych Babicach poprzez zachowanie układu przestrzennego z cennym drzewostanem,
  - budynku mieszkalnego Rynek 22 w Starych Babicach poprzez uzgadnianie z WKZ przebudowy, rozbudowy i remontów,
- ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach zostaną określone strefy ochrony konserwatorskiej i szczegółowe ustalenia,
- zmiany użytkowania terenu na obszarach stanowisk archeologicznych muszą być poprzedzone przeprowadzeniem /na koszt inwestora/ archeologicznych badań wykopaliskowych,
- postuluje się ograniczenie zabudowy lub wyłączenie z zabudowy stanowisk

- archeologicznych wpisanych do rejestru konserwatora,
- zachowanie układu przestrzennego wsi położonych po obu stronach wzdłuż dawnego Traktu Królewskiego z Warszawy do Sochaczewa,
- ochronę układów przestrzennych wsi o metryce średniowiecznej: Stare Babice, Lipków, Wojcieszyn i in. poprzez:
  - zachowanie historycznego przebiegu ulic,
  - zachowanie linii zabudowy i dominant,
  - zachowanie skali historycznej zabudowy, gabarytów, form architektonicznych i rozwiązań materiałowych,
  - zakaz ustawiania masztów, wież nadawczych, garaży, kiosków i innych inwestycji, które mogą wprowadzić nieład w układzie przestrzennym,
- postuluje się objęcie ochroną WKZ układu ruralistycznego wsi Lipków,
- zachowanie i ochrona miejsc pamięci narodowej i kapliczek przydrożnych.

## **5. Kierunki rozwoju systemu komunikacji**

### **Rozwój układu komunikacyjnego /ponadlokalnego/**

/drogi ponadlokalne zostały omówione w cz. I roz.12 i wskazane na zał. nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego/

a) Podstawową inwestycją komunikacyjną na terenie gminy wynikającą z rozwoju i przekształceń układu drogowego wyższego rzędu będzie trasa Armii Krajowej –droga ekspresowa /krajowa/ o szerokości w liniach rozgraniczających 60 m / w tym obustronne jezdnie serwisowe/. Trasa AK, łącząc kierunki dróg wylotowych: Poznański, Gdański, Augustowski, Białostocki, a w powiązaniu ze wschodnią obwodnicą W-wy także Terespolski i Lubelski, zapewniac będzie powiązania komunikacyjne w skali kraju.

b) Inną inwestycją komunikacyjną na terenie gminy niezależną od zakładanego rozwoju gminy a wywołaną potrzebą przeprowadzenia ruchu tranzytowego /miedzy innymi do Rolno - Spożywczego Rynku Hurtowego w Broniszach, gm. Ożarów/ będzie projektowane obejście Starych Babic na kierunku płn.-płd. w ciągu drogi wojewódzkiej nr 898 /tzw. Paszkowianka/.

c) Trasą komunikacyjną, której rozwiązania decydują o możliwościach rozwoju i przekształceń gminy jest przede wszystkim droga wojewódzka nr 580 /ciąg ulic Górczewska-Warszawska /. **Zmodernizowana na odcinku gmina Leszno - gmina Stare Babice.** Zakres robót obejmuje wzmocnienie nawierzchni istniejącej jezdni, przebudowę skrzyżowania w Starych Babicach na „małe rondo”, odwodnienie drogi do istniejących rowów melioracyjnych oraz realizację zatok autobusowych, chodników i ciągów pieszo-rowerowych, poszerzeń jezdni na skrzyżowaniach i nowych wjazdów bramowych do posesji.

Dodatkowym zabiegiem poprawiającym warunki ruchu na w/w ciągu ulic jest modernizacja ul. Hubala-Dobrzańskiego.

Prognoza obciążenia ruchem ul. Warszawskiej na rok 2016 przewiduje 9900 pojazdów rzeczywistych/dobę.

d) Dalszy rozwój gminy wymagać będzie generalnych przekształceń dotyczących drogi wojewódzkiej nr 580 ze względu na niedostosowanie parametrów technicznych do funkcji drogi, zbyt dużą ilość włączeń dróg i ulic poprzecznych oraz wjazdów z przyległych posesji. Proponuje się budowę **drogi regionalnej** po nowym śladzie w południowej części gminy, nowego połączenia komunikacyjnego **mogącego obejmować drogę lub szybki pojazd komunikacji publicznej, uwzględniającego** również rozwój gmin sąsiednich Leszno, Ożarów i Kampinos aż do Sochaczewa. Wymagać to będzie koordynacji na poziomie województwa, Warszawy, gminy Stare Babice i gmin sąsiednich /głównie gm. Ożarów/.

e) Utrzymuje się w Studium przebieg dróg powiatowych.

### **Komunikacja zbiorowa**

W celu odciążenia istn. układu komunikacyjnego od ruchu osobowego należy zwrócić uwagę na konieczność rozwoju komunikacji publicznej w powiązaniu z węzłem komunikacji autobusowej i tramwajowej przy granicy gminy / ul. Górczewska/ i planowaną w pobliżu gminy stacją końcową II linii metra w dz. Bemowo.

### Rozwój lokalnego układu drogowego

- W celu stworzenia możliwości odciążenia drogi wojewódzkiej nr 580 od ruchów lokalnych oraz zapewnienia obsługi komunikacyjnej realizowanych osiedli projektuje się ciąg ulic po północnej stronie ul. Warszawskiej / ciąg ulic Górki, Koczarska z przedłużeniem do ul. Spacerowej w Borzęcinie Dużym/.
- Po zachodniej stronie centrum wsi Stare Babice proponuje się wykształcenie nowego ciągu połączonego z drogą wojewódzką nr 580 na przedłużeniu ul. Wieruchowskiej.
- W północnym rejonie gminy /wieś Klaudyn/ w nawiązaniu do rozwiązań komunikacyjnych gminy Izabelin przewiduje się wykształcenie ciągu komunikacyjnego powiązanego z projektowanym przedłużeniem ul. Janickiego i układem komunikacyjnym w zachodniej części gminy Izabelin.

Na terenach intensywnego rozwoju budownictwa jednorodzinnego / Stare Babice, Blizne, Latchorzew, Kwirynów, Zielonki, Lipków, Koczargi Stare / w planach zagospodarowania przestrzennego określone zostały układy drogowo-uliczne. Na w/w terenach występuje potrzeba sukcesywnej realizacji tych urządzeń komunikacyjnych dla zapewnienia bezpośredniej obsługi wyznaczonych terenów budownictwa.

### Zasady rozbudowy systemu komunikacji

W opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić:

- utrzymanie korytarzy dla w/w dróg ponadlokalnych zgodnie z przepisami o drogach publicznych, tj.: najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających ulic wg klas powinna wynosić:

S /ekspresowa/ - dwujezdniowa, 2x2 pasy ruchu - 60 m

G /główna/ jednojezdniowa - 25 m, dwujezdniowa, 2x2 –35 m, dwujezdniowa, 2x3 –45 m,

Z / zbiorcza/ jednojezdniowa - 20 m, dwujezdniowa, 2x2 –30 m,

- dla ulic gminnych na wszystkich obszarach struktury funkcjonalnej ustala się wymóg planowania dróg o szerokości umożliwiającej zastosowanie przynajmniej jednostronnych rowów odwadniających nawierzchnię drogi tj.min.12 m szerokości w liniach rozgraniczających,

-wzdłuż projektowanej drogi regionalnej, wymienionej w punkcie d) zaleca się wprowadzenie obustronnie zadrzewień i zakrzewień /gatunki rodzime/ i odpowiednie poszerzenie jej linii rozgraniczających /do 30-35 m/,

- przyjmować stosowane minimalne wskaźniki zaspokajania potrzeb parkingowych,
- potrzeby parkingowe użytkowników powinny być zabezpieczone na terenie własnej działki,
- oddziaływanie komunikacji:

w strefie oddziaływania akustycznego trasy ekspresowej AK dla zabudowy mieszkaniowej /w porze nocnej/ wynoszącej 250-300 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, przewiduje się zespół zabudowy usługowo-produkcyjnej, w strefie oddziaływania akustycznego drogi wojewódzkiej nr 580 tj.ok.40 m od krawędzi jezdni nakazuje się stosowanie w realizowanych budynkach mieszkalnych zabezpieczeń przeciwhałasowych,

w strefie oddziaływania akustycznego obejścia wsi Stare i Nowe Babice w ciągu drogi wojewódzkiej nr 898 projektuje się funkcje usługowe.

## **6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

### **Gospodarka wodno – ściekowa.**

#### **Projektowane źródła zaopatrzenia w wodę.**

Na terenie gminy istnieje obecnie potrzeba rozbudowy sieci wodociągowej w zakresie wynikającym z rozbudowy osiedli mieszkaniowych. Prace te realizowane są sukcesywnie w miarę potrzeb.

Po nasyceniu terenu rozbudową mieszkaniową w zakresie przewidzianym niniejszym Studium zużycie wody wzrośnie dwukrotnie. Ze względu na fakt wyczerpywania się zasobów istniejących ujęć w Starych Babicach, dużą awaryjność dostawy wody z Feliksowa oraz ograniczone możliwości terytorialne zasilania w wodę z WUC, już obecnie prowadzone są odwierty dla ustalenia zasobów nowoprojektowanych ujęć w Borzęcinie. Spodziewany

wydatek studni to 120 m<sup>3</sup>/h . Woda będzie uzdatniana w nowoprojektowanej Stacji Uzdatniania Wody.

Ponadto zakłada się również dodatkowe zasilanie gminy wodą warszawską od jej północnej strony poprzez Klaudyn od ul. Arkuszowej. Przewód zasilający będzie posiadał średnicę D250, co pozwoli na pobór około 40 l/s tj. około 150 m<sup>3</sup>/h.

Dla pełnego bezpieczeństwa zasilania w wodę po nasyceniu terenu zabudową będzie istniała prawdopodobnie potrzeba przebudowy sieci wodociągowych w jej "wąskich gardłach" oraz dalsze zwiększenie wydatku studni w Borzęcinie. Na wszystkich obszarach funkcjonalnych (z wyłączeniem terenu Kampinoskiego Parku Narodowego i terenów leśnych) dopuszcza się lokalizowanie gminnych ujęć wody i stacji jej uzdatniania.

### **Projektowana kanalizacja sanitarna.**

Projektowany system odprowadzania ścieków bytowych będzie opierał się na dopływie wszystkich ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Starych Babicach.

We wschodniej części gminy kanalizacja sanitarna jest w zasadzie zrealizowana bądź zaprojektowana, kierunek rozwoju sieci to teren usługowo-produkcyjny w Bliznym i wieś Lubiczów.

W centralnej części zaprojektowania wymaga kanalizacja jedynie dla nowopowstałych osiedli (np. Kwirynów).

W zachodniej części gminy w dużym stopniu jest opracowana dokumentacja w fazie projektu budowlanego, bądź w fazie koncepcji.

W związku z nową koncepcją nasycenia terenów zabudową mieszkaniową i co za tym idzie istotnym zwiększeniem liczby ludności, ideę rozbudowy kanalizacji sanitarnej przedstawia się wariantowo a mianowicie:

- Wariant I – poszerzenie istniejących rozwiązań koncepcyjnych o nowe tereny przy utrzymaniu dotychczasowego kierunku odpływu ścieków. Wariant ten jest opracowany i preferowany przez autorów niniejszego Studium.
- Wariant II – nowe koncepcyjne rozwiązanie polegające na grawitacyjno – pompowym spływie ścieków do projektowanej centralnej pompowni ścieków w Borzęcinie i tranzyt tych ścieków o długości ok. 7-8 km przewodem tłocznym (podwójnym) do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach. Wariant ten został zaproponowany przez władze gminy.

**Wariant I** polega na transporcie ścieków systemem grawitacyjno – pompowym w kierunku oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą bądź zaprojektowaną kanalizację w części centralnej.

Dla miejscowości Borzęcin przewiduje się promienisty układ kanałów grawitacyjno – ciśnieniowych i transport ul. Spacerową i Trakt Królewski z odbiorem ścieków z zabudowy usytuowanej wzdłuż wyżej wymienionych ulic.

W pierwszej fazie rozbudowy terenów mieszkaniowych w zachodniej części gminy przewiduje się transport ścieków do istniejącej kanalizacji w Lipkowie.

W miarę przybywania terenów mieszkaniowych i zwiększania się liczby mieszkańców zajdzie konieczność ominięcia kanalizacji w Lipkowie i przerzutu ścieków przewodem tłocznym wzdłuż nowoprojektowanej ulicy od skrzyżowania ul. Górki i Akacjowej poprzez ul. Górki i ul. Koczarską do oczyszczalni ścieków.

Kanalizacja wzdłuż ul. Warszawskiej ze względu na brak możliwości położenia kanału w pasie ulicznym będzie prowadzona po obydwu stronach ulicy po działkach prywatnych.

Projektowane kanały w ul. Warszawskiej będą miały spadek w kierunku zachodnim z sukcesywnym podawaniem ścieków ulicami poprzecznymi do kanalizacji w ul. Trakt Królewski.

Przy pełnym zakładanym nasyceniu terenu zabudową mieszkaniową przewidziano kanały w systemie grawitacyjno – pompowym wzdłuż nowej ulicy równoległej do Traktu Królewskiego.

Rozwiązanie wyżej opisane wymaga zastosowania kilkunastu pompowni sieciowych z krótkimi odcinkami przewodów tłocznych.

**Wariant II** polega również na transporcie ścieków systemem grawitacyjno – pompowym jednakże generalnie ze spływem w kierunku zachodnim do centralnej pompowni ścieków w Borzęcinie.

Dla miejscowości Borzęcin układ jest identyczny jak w Wariacie I, natomiast kanały wzdłuż południowej części ul. Spacerowej, ul. Traktu Królewskiego i ul. Warszawskiej w przeciwieństwie do Wariantu I transportują ścieki do wyżej wspomnianej centralnej pompowni ścieków zlokalizowanej w południowej części ul. Spacerowej.

Z porównania obu rozwiązań wynika:

- Wariant I wymaga zastosowania większej ilości pompowni sieciowych (o kilka sztuk w stosunku do kilkunastu), krótkich przewodów tłocznych, znacznie krótszej drogi ścieków od miejsca ich powstawania do oczyszczalni w Starych Babicach.
- Wariant II jest mniej poprawny technicznie i technologicznie. Tranzyt do oczyszczalni w Starych Babicach odbywałby się przewodem tłocznym podwójnym o długości 7-8 km z komorami przełączeniowymi, odwodnieniowymi, odpowietrzeniowymi z koniecznością dostępu do nich i ustalenia trasy spełniającej takie wymagania. Istotnym problemem może być również własność terenu. Wariant II byłby w pełni uzasadniony jeśli w Borzęcinie powstałaby druga oczyszczalnia ścieków. Wówczas oczywiście kanał tranzytowy do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach byłby zbędny.

Dla skanalizowania tej części gminy w pierwszej kolejności należałoby wykonać przewód tłoczny tranzytowy, który byłby w pełni dociążony dopiero po nasyceniu terenu zabudową.

#### **Kanalizacja deszczowa.**

Rozwiązanie odprowadzania wód opadowych w świetle obowiązujących przepisów stanowi dwa zasadnicze problemy wymagające rozwiązania. Pierwszy z problemów dotyczy odprowadzania wód opadowych z dróg i nawierzchni utwardzonych, drugi wprowadzania wód opadowych z dachów do kanalizacji sanitarnej.

Prawo wodne definiuje ścieki deszczowe jako wprowadzane do wód lub ziemi wody opadowe lub roztopowe, ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z dróg i parkingów o trwałej nawierzchni.

Zabrania się wprowadzania ścieków (wód deszczowych) do ziemi jeśli stopień oczyszczania lub miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych nie stanowi zabezpieczenia tych wód przed zanieczyszczeniem.

Wprowadzający ścieki do wód lub do ziemi są zobowiązani zapewnić ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w szczególności przez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie.

Wody opadowe pochodzące z dróg i placów są najczęściej odprowadzane bez podczyszczania do rowów, które w wielu miejscach są nieciągłe. Porządkowanie ujęcia wód deszczowych i ich oczyszczanie należy prowadzić sukcesywnie równocześnie z ułożeniem na nich trwałej nawierzchni.

Problem wprowadzania wód opadowych z dachów do kanalizacji sanitarnej należy rozwiązać poprzez kampanię informacyjną oraz kontrolę na posesjach użytkowników.

#### **Oczyszczalnia ścieków.**

Podstawowe rozwiązania docelowe oczyszczania ścieków będzie polegać na kierowaniu wszystkich ścieków do rozbudowanej gminnej oczyszczalni w Starych Babicach. Po nasyceniu terenu zabudową mieszkaniową ilość ścieków wzrośnie do około 5-6 tys. m<sup>3</sup>/d, zatem konieczna będzie dobudowa drugiego ciągu w stosunku do obecnie realizowanego o przepustowości  $Q_{\text{srd}} = 2,5-3 \text{ tys. m}^3/\text{d}$ .

Ze względów lokalizacyjnych istnieje możliwość rozbudowy oczyszczalni (teren przylegający do oczyszczalni jest własnością Gminy). Problemem jest natomiast odbiornik ścieków oczyszczonych, ponieważ nie jest znane stanowisko KPN w sprawie możliwości odprowadzania do Kanału Zaborowskiego docelowej ilości ścieków.

Proponuje się zatem założenie, że docelowo wody pościekowe w części lub w całości będą odprowadzane kanałem tłocznym do Kanału Ożarowskiego i dalej do rzeki Utraty.

Rozwiązanie takie umożliwi złagodzenie stopnia oczyszczania ścieków do warunków standardowych wynikających z obowiązującego Rozporządzenia (Dz. U. Nr 168 poz. 1763), bez konieczności głębokiego oczyszczania ścieków w przypadku odprowadzania ścieków do Kanału Zaborowskiego.

W bilansie wód Kanału Ożarowskiego zostały uwzględnione docelowe ilości ścieków oczyszczonych z gminy Stare Babice. Kanał ten jest obecnie porządkowany.

Ze względu na fakt, że rowy melioracyjne, które mogą odprowadzać ścieki oczyszczone do kanału Ożarowskiego prowadzą przez teren Borzęcina, Topolina, a więc w miejscu gdzie docelowo będą powstawać znaczące ilości ścieków sanitarnych (od około 12 tys. osób) proponuje się pozostawić alternatywnie rezerwowaną lokalizację drugiej oczyszczalni gminnej w Borzęcinie Dużym. Jej przepustowość wynosiłaby około  $Q_{\text{śrd}} = 1600 \text{ m}^3/\text{d}$ .

### **Elektroenergetyka**

#### **S t a n d a r d y o b s ł u g i**

Przyjmuje się, że energia elektryczna dostarczona będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom. Przewiduje się pełne pokrycie ich potrzeb w zakresie zużycia energii dla celów tradycyjnych. Teren gminy będzie zgazyfikowany, niemniej jednak założono, że w niewielkim zakresie energia elektryczna będzie wykorzystywana do przygotowania posiłków, uzyskiwania ciepłej wody i elektrycznego ogrzewania pomieszczeń. Na cele klimatyzacji i wentylacji przewidziano minimalne jej wykorzystanie.

#### **K o n c e p c j a o b s ł u g i**

Zgodnie z wymaganiami przepisów prawa energetycznego w 1999 r. został opracowany Program zaopatrzenia gminy Stare Babice w energię elektryczną /opracowanie BPRW/.

#### **Określenie i analiza wielkości potrzeb**

Zapotrzebowanie mocy elektrycznej obliczono na podstawie szacunkowego programu urbanistycznego dla roku 2010, zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice z 1997 r. zakładającego ok.22 tys. mieszkańców w gminie.

Do obliczeń stosowano wskaźniki zapotrzebowania mocy przyjęte na podstawie opracowania Energoprojekt w Poznaniu pt. " Wskaźniki ustalania obciążeń elektrycznych odbiorców bytowo - komunalnych w miejskich sieciach osiedlowych ".

Łączne zapotrzebowanie mocy dla gminy oceniono na ok.13 MW /w tym pod zabudowę mieszkaniową z lokalnymi usługami - ok.6,2 MW, zaś pod usługi i rzemiosło - ok.6,6 MW/. Dla porównania: zapotrzebowanie mocy w szczycie na stacji Babice wyniosło w 2003 r. 10,5 MW /w tym ok.1/3 mocy na zasilenie gminy Izabelin/. Ok.3 tys. mieszkańców obsługiwanych jest przez STOEN.

W 2004 r. opracowano Raport o stanie aktualności programu zaopatrzenia w energię elektryczną gm. Stare Babice /BPRW/. Potwierdza on dotychczasowe prognozy i stwierdza, że kierunki rozwoju gminy nie uległy zmianie. Obecnie opracowywane są założenia do Planu zaopatrzenia w energię elektryczną gm. Stare Babice, który uwzględniac będzie docelowy rozwój gminy przyjęty w obecnym studium.

#### **Źródła zasilania i rozwiązanie układu sieci**

Źródłem zasilania dla terenu objętego studium, z wyjątkiem wsi Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, jest i będzie stacja elektroenergetyczna 110/15 kV BABICE, która zaspokoi docelowe potrzeby gminy.

#### **P o t r z e b y t e r e n o w e, w a r u n k i l o k a l i z a c j i, s t r e f y o c h r o n n e**

Istniejące urządzenia napowietrzne wysokiego napięcia adaptowano w niniejszym studium do dalszej eksploatacji w okresie perspektywnym. Są to:

- dwutorowa linia 400 kV Rogowiec-Miłosna, strefa ochronna 50 m w obie strony od osi linii
- jednotorowa linia 220 kV Mory-Podolszyce - " - 25 m w obie strony od osi linii
- jednotorowa linia 220 kV Mory-Sochaczew - " - 25 m w obie strony od osi linii
- jednotorowa linia 110 kV Mory- Huta - " - 19 m w obie strony od osi linii.

Możliwości zagospodarowania terenu w w/w strefach należy uzgadniać z właścicielem linii tj. ze Stołecznym Zakładem Energetycznym lub Zakładem Energetycznym –W- wa- Teren - linia 110 kV, oraz z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi – linie 220 kV i 400 kV.

Dopuszcza się przebudowę istniejących linii 220 kV na linię 400 kV względnie linie

wielotorowe, wielonapięciowe pod warunkiem wprowadzenia przebudowy do rejestru ponadlokalnych celów publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

W opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić:

- powyższe warunki dla linii wysokiego napięcia,
- rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN,
- pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
- konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach,
- projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transportowych słupowych, natomiast stacje wężzowe tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- możliwość ewentualnego wykonania zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi oraz budowy stacji słupowych jak i wężzowych,
- rezerwy terenu pod budowę nowych stacji niezbędnych do zasilania danego terenu,
- dopuszczenie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi,
- dla istniejących i projektowanych linii nN, SN i WN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów,
- przyłączanie obiektów do sieci oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku kolizji planu zagospodarowania działki / w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu/ z istniejącymi urządzeniami będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu wg zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

### **Gazownictwo**

#### **Standardy obsługi**

Zakłada się, że docelowo gaz ziemny będzie dostarczany wszystkim potencjalnym odbiorcom. Gmina Stare Babice posiada zezwolenie na korzystanie z gazu do przygotowania posiłków, ciepłej wody i ogrzewania pomieszczeń.

Przyjmuje się następujące standardy pokrycia potrzeb:

- |                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| - przygotowanie posiłków     | 95%                  |
| - przygotowanie ciepłej wody | 90%                  |
| - ogrzewanie pomieszczeń     | 95%                  |
| - usługi, rzemiosło          | 20% potrzeb bytowych |

#### **Konceptja obsługi**

Zgodnie z wymaganiami przepisów prawa energetycznego w 2004 r. został opracowany Program zaopatrzenia gminy Stare Babice w gaz ziemny sieciowy /oprac. BPRW/. Obejmuje on swym zasięgiem wszystkie miejscowości uwzględnione w niniejszym studium.

W okresie do 2010 r. prognozuje się wzrost liczby mieszkańców do ok.19 tys. Niezbędna będzie rozbudowa gazociągów średniego ciśnienia: budowa drugostronnego zasilania gminy w gaz od strony gminy Leszno, przebudowa gazociągu w Borzęcinie Dużym w ul. Warszawskiej, budowa gazociągu zasilającego od ul. Akacyjowej do ul. Mościckiego i w ul. Ekologicznej.

W okresie perspektywicznym 2011-2020 przewidziano wzrost liczby mieszkańców do ok.32 tys. mieszkańców. Potrzeby odbiorców wywołają konieczność dodatkowego zasilania dla gminy, tj. z gazociągu  $\phi 225$  na terenie gminy Ożarów, gazociąg  $\phi 125$  dla Borzęcina Małego i z gazociągu w gm. Izabelin poprzez gazociągi  $\phi 110$  do Klaudyna. Docelowe zapotrzebowanie gminy na gaz wyniesie ok.14,5 tys.m<sup>3</sup>/h.

Obecnie opracowywane są założenia do Planu zaopatrzenia w gaz sieciowy gm. Stare Babice, który uwzględnić będzie docelowy rozwój gminy przyjęty w obecnym studium.

**P o t r z e b y t e r e n o w e, w a r u n k i l o k a l i z a c j i, s t r e f y o c h r o n n e**

Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 PN6,3 MPa relacji Mory-Huta adaptowano



w niniejszym studium do dalszej eksploatacji w okresie perspektywicznym. Każda lokalizacja obiektów w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia powinna być uzgodniona z Operatorem Gazociągów Przesyłowych – przyjęto strefę 50 m w obie strony od gazociągu tj. największą odległość podstawową wg rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe /Dz. U. z 1995 r., nr 139, poz.686/.

W opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić:

- a) powyższe warunki dla gazociągu wysokiego ciśnienia,
- b) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych określa rozporządzenie ~~Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 (Dz. U. z 2001 r. nr. 97, poz. 1055)~~ **aktualnie z dnia 4 czerwca 2013r. (Dz. U. z 2013r. poz. 640)**,
- c) dalsza gazyfikacja jest możliwa, o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego,
- d) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, stanowiących dostęp z terenów z zabudową do dróg publicznych, należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej,
- e) podział terenu na działki winien gwarantować wykonanie indywidualnego przyłącza do budynku,
- f) nasadzenie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2,0 m od osi gazociągu,
- g) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu,
- h) dla budownictwa mieszkaniowego szafki gazowe winny być zlokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
- i) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
- j) podczas prowadzenia prac modernizacji ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

#### **Usuwanie odpadów**

Standardy obsługi:

- miejscem unieszkodliwiania odpadów **zmieszanych** ~~będą zakłady utylizacji z terenu województwa mazowieckiego,~~ **jest Regionalna Instalacja Przetwarzania odpadów komunalnych,**

- w Kludynie w rejonie kompostowni Radiowo przewiduje się organizację punktu zbiorczego selektywnej zbiórki odpadów do dalszej ekspedycji, **a Gminny Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów w Starych Babicach,**

- wstępna selekcja odpadów odbywać się będzie w miejscu ich **wytwarzania gromadzenia** /na indywidualnych posesjach/.

~~W 2004 r. opracowano Plan Gospodarki Odpadami dla gm. Stare Babice na lata 2005-2011.~~

#### **Rurociąg naftowy**

W opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić zapisy rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie /Dz. U. z 2000 r., nr 98, poz.1067, z późn. zm./:

1. dla rurociągu naftowego należy zachować strefę bezpieczeństwa szer.30 m /po 15 m w obie strony od osi/,
2. strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego musi być użytkowana wg pierwotnego przeznaczenia, lecz wewnątrz tej strefy nie dopuszcza się wznoszenia żadnych budowli oraz składowania materiałów palnych; w/w strefa powinna być wolna od ogrodzeń, które utrudniają dostęp, eksploatację i kontrolę rurociągu,
3. nie należy sadzić drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu i kabla światłowodowego,
4. teren strefy rurociągu należy wykorzystać na uprawy rolne lub powierzchnię biologicznie czynną działek budowlanych,
5. tereny działek budowlanych powinny znajdować się poza granicami strefy

bezpieczeństwa rurociągu; wszelkie budowle i planowane budynki mieszkalne należy lokalizować odpowiednio daleko od rurociągu naftowego uwzględniając bezpieczeństwo ludzi i mienia.

6. w przypadku niekorzystnej konfiguracji terenu, gdzie rurociąg naftowy jest na rzędnych wyższych niż projektowane obiekty, odległość budynków od rurociągu powinna być zwiększona a teren budowlany działek odpowiednio zabezpieczony.

Studium dopuszcza wydzielenie kanału terenowego na cele dostępności do ropociągu o wielkości dostosowanej do utrzymania, konserwacji, akcji ratunkowych w przypadku awarii, pod warunkiem wpisania tego celu jako ponadlokalnego zgodnie z przepisami szczególnymi.

### **Ciepłownictwo**

W gminie nie występuje system zorganizowanego zaopatrzenia w ciepło. Przyjmuje się indywidualne źródła ciepła w oparciu o nieszkodliwe czynniki grzewcze: gaz ziemny, olej niskosiarkowy, energię elektryczną.

### **Cmentarze**

W gminie są trzy cmentarze czynne: w Starych Babicach /z rezerwą na powiększenie/, w Borzęcinie Dużym /z rezerwą na powiększenie/ i w Lipkowie oraz jeden nieczynny cmentarz wojenny w Kwirynowie – miejsce pamięci narodowej. Należy utrzymywać wyznaczone w obowiązujących planach rezerwy pod cmentarze. Zachowania odpowiednich odległości wymaga otoczenie cmentarzy:

- do 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody i przewodów wodociągowych oraz zabudowy mieszkaniowej
- do 150 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody oraz zabudowy mieszkaniowej do czasu wybudowania wodociągu.

## **7. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Zgodnie z definicją celu publicznego określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami do inwestycji celu publicznego, które można zaliczyć do celów o znaczeniu lokalnym należą:

- drogi zbiorcze /powiatowe/ i lokalne /gminne/,
- sieć infrastruktury technicznej o zasięgu lokalnym, ujęcia wody, oczyszczalnia ścieków, urządzenia utylizacji odpadów,
- urządzenia służące ochronie środowiska, w tym budowa ośrodków sportowo-rekreacyjnych, utrzymanie lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż rowów melioracyjnych,
- sieć rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- urzędy organów władzy, administracji, w tym urząd gminy,
- obiekty **niezbędne na cele na potrzeby** obronności i **bezpieczeństwa** państwa, w tym powiatowa komenda policji (**położona na ewidencyjnej działce nr 697 w Starych Babicach ul. Warszawska 276**),
- szkoły podstawowe, gimnazja, licea, szkoły wyższe,
- obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej: ośrodki zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- ochrona lokalnych dóbr kultury: miejsc pamięci narodowej, kapliczek,
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Ponadto obiektami celu publicznego są obiekty sakralne.

W/w obiekty celu publicznego są rozmieszczone w wyznaczonych w studium centrach usługowych równomiernie obsługujących obszar gminy, tj: istniejącym gminnym we wsi Stare Babice, projektowanych: we wsi Zielonki oraz we wsi Borzęcin Duży. Dla wsi Kludyn projektuje się usługi celu publicznego na byłym terenie wojskowym w lesie Kludyńskim; we wsi działa również Wyższa Szkoła Ekologii i Zarządzania. We wsi Blizne Jasińskiego projektowany jest Ośrodek dla niepełnosprawnych i dom opieki a przy szkole podstawowej w Starych Babicach -Ośrodek edukacyjno-społeczny. We wsi Koczargi Stare działa gimnazjum.

## **8. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad-lokalnym**

Do inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym w gminie Stare Babice należą:

1. Utrzymywanie i ochrona obiektów służących ochronie środowiska, tj:
  - obszaru Kampinoskiego Parku Narodowego /zasięg krajowy/,
  - rezerwatów przyrody,
  - pomników przyrody,
  - strategicznych powiązań Parku z Lasem Bemowskim i lasami w rejonie wsi Stanisławów,
2. Opieka nad obiektami objętymi ochroną konserwatora zabytków,
3. Budowa i utrzymywanie dróg publicznych:
  - proj. Istn. droga ekspresowa-krajowa S8 –trasa AK /zasięg krajowy/,
  - istn. drogi wojewódzkie nr 580 i 898 i 718,
  - proj. nowy przebieg drogi nr 898 w rejonie wsi Stare Babice i Babice Nowe,
  - proj. droga regionalna /odciążająca drogę nr 580/ - w południowej części gminy,
4. układy przesyłowe energetyki:
  - linia 400 kV, 2 linie 220 kV, linia 110 kV ze stacją elektroenergetyczną 100kV/15kV BABICE
  - gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 400 /z odc.500/-~~obwód gazu~~ sieć przesyłowa wysokiego ciśnienia wokół Warszawy,
  - sieć paliw płynnych – rurociąg Przyjaźń.

## **9. Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obowiązkowego sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art.10 ust.2 pkt 9 w studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne. Wskazano je na zał. ~~nr 3a~~ graficznym. Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto dopuszcza się zmiany obowiązujących miejscowych planów dotyczące terenów przeznaczonych pod zabudowę w tych planach w miarę potrzeb.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art.10 pkt.3 ww. ustawy, obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

Na terenie gminy, zgodnie z niniejszą zmianą studium, występują tereny wskazane na Rysunku Studium, dla których sporządzenie planów miejscowych będzie obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, tj.: obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Na terenie gminy znajdują się grunty leśne, dla których, zgodnie z Rysunkiem Studium wskazano możliwość przeznaczenia pod zabudowę. Stosownie do przepisu artykułu 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

## **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

### **Rolnictwo**

Grunty rolne wysokich klas oraz gleby organiczne podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczeniu przeznaczania ich na cele nierolnicze oraz zapobieganiu ich degradacji i dewastacji. Zmiany na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa lub Wojewody /w zależności od klasy gruntu/.

Obowiązujące w gminie plany zagospodarowania przestrzennego uzyskały właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - Wskazano je na zał. Graficznym nr 3a – Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza stanu istniejącego rolnictwa oraz trendów rozwojowych gminy, związanych z migracją ludności na teren gminy, głównie z Warszawy, pozwala na konkretyzację kierunków działań:

- teren położony w pld. części gminy, odznaczający się wysokimi klasami gleb powinien pozostać w użytkowaniu rolniczym, z tendencją do powiększania gospodarstw rolnych; są to zwarte kompleksy rolnicze z zakazem lokalizowania zabudowy,
- ukierunkowanie produkcji – intensywna uprawa warzyw,
- obszar gminy kwalifikuje się do produkcji "zdrowej żywności",
- korzystne bliskie usytuowanie Warszawskiego Rolno-Spożywczego Rynku Hurtowego w Broniszach,
- z uwagi na ochronę środowiska przyrodniczego nie wskazane jest lokalizowanie uciążliwych obiektów inwentarskich z bezściełową technologią oraz obiektów szklarniowo-foliowych ogrzewanych węglem,
- teren położony w północnej części gminy, o słabszych glebach, przewiduje się do sukcesywnego inwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną oraz teren usługowo-sportowy /pole golfowe/ w sąsiedztwie KPN,
- na terenach powiązań przyrodniczych KPN zachowanie drobnomozaikowej struktury upraw, wprowadzanie pasów kompensacji ekologicznej / np. zadrzewienia śródpolne /.
- na terenie gminy znajdują się tereny zdrenowane, rowy melioracyjne; drenaż rolny nie spełnia wymogów odwodnienia działek i obiektów budowlanych; zagospodarowanie terenów zdrenowanych winno być poprzedzone kompleksową przebudową bądź likwidacją sieci drenarskiej; działalność w terenie zmeliorowanym /przebudowa urządzeń melioracyjnych, odprowadzanie ścieków deszczowych, inwestycje liniowe typu wodociąg lub kable/ musi być poprzedzone uzgodnieniem w inspektoracie na etapie projektu zagospodarowania działki.

### **Leśnictwo**

Na terenie gminy Stare Babice znajdują się kompleksy leśne leżące poza obszarem KPN posiadające status lasów ochronnych /Las Bemowski/. Jest on włączony w całości w Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i stanowi trwały element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej. Dla tych obszarów ustala się zachowanie istniejących terenów leśnych i ich użytkowanie zgodnie z ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Nadzór nad gospodarką leśną w lasach prywatnych prowadzi Nadleśnictwo Jabłonna.

Lasy prywatne w : Kludynie, Starych Babicach, Zielonkach Wsi, Koczargach Starych, Koczargach Nowych i Stanisławowie są rozdrobnione, dewastowane i zgodnie z wieloletnimi wnioskami właścicieli proponuje się przeznaczyć je na zabudowę mieszkaniową jednorodziną na dużych działkach leśnych.

W studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne /dotyczy gruntów lasów prywatnych/ - wskazano je na zał. graficznym nr 3a – Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie gminy występują tereny zamknięte – jednostka Wojskowa w Borzęcinie Dużym. Każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych RP wymagają obiekty:

- rurociągi gazowe >DN500, napowietrzne linie EE >110 kV

- odwarty górnice w strefie ochronnej i dla H 50 m npt
- maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej
- elektrownie wiatrowe
- przebieg autostrad
- wszelkie obiekty o wysokości powyżej 50 m npt.

## **12. Pozostałe ustalenia**

**12.1.** Na obszarze gminy nie występują:

- 1-~~Obszary obowiązkowego sporządzenia planów na podstawie przepisów odrębnych~~
- 2-~~Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych~~
- 3-~~Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny~~
- 4-~~Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych~~
- 5-~~Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.~~

**12.2.** Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych,

**12.3.** Na obszarze gminy wyznacza się:

Obszary obowiązkowego sporządzenia planów na podstawie przepisów odrębnych.

Zgodnie z art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowe sporządzenie planów na podstawie przepisów odrębnych dotyczy

m.in. obszarów: wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. obowiązek przystąpienia do sporządzania planu, o którym mowa wyżej powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

**W Studium wyznacza się obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości/ oznaczone na rysunku Studium (załącznik nr 2 i 5).**

W Studium proponuje się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na terenie U3 /obszar usług i/lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>/ przy granicy z Warszawą. Teren ten objęty jest już obowiązującym planem miejscowym i przeznaczony jest na usługi HGR- handel, gastronomia, rzemiosło. W miarę potrzeby przewiduje się zmianę obowiązującego planu i dostosowanie jego ustaleń do ustaleń studium.

**12.4.** Na obszarze gminy wyznacza się:

**We wszystkich obszarach niniejszego Studium wprowadza się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej.**

**12.5.** Na obszarze gminy występuje:

**12.5.1.**Obszar gminy Stare Babice znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotnisk Chopina w Warszawie i Warszawa-Babice oraz w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych.

**Obowiązuje uwzględnienie tego zasięgu powierzchni ograniczających wysokości obiektów, a w strefie 5km od lotniska warszawa-Babice zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków.**

**12.5.2.** Obszar ograniczonego użytkowania OOU, wokół Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie, zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011r. W OOU należy uwzględniać wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania.

### Część III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice sporządzone zgodnie Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. ma na celu określenie polityki przestrzennej na obszarze gminy Stare Babice na tle uwarunkowań określonych w art.10 w/w ustawy, wynikających w szczególności ze stanu środowiska przyrodniczego oraz dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem przedsięwzięć i rozwiązań opartych na potencjale własnym Gminy oraz zamierzeń krajowych i regionalnych.

Zakres i układ treści Studium dostosowane są wprost do zapisów w/w ustawy oraz przepisu wykonawczego /rozporządzenie Ministra Infrastruktury/.

zał. nr 1 stanowi Tekst studium.

Materiały graficzne Studium odpowiadają częściom tekstu i obejmują:

**zał. nr 2** - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na

**zał. Nr 6.** aktualnej mapie topograficznej w skali 1:10000 – odpowiada cz.I tekstu,

**zał. nr 3** - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na aktualnej

**zał. Nr 5.** mapie topograficznej w skali 1:10000 – odpowiada cz.II tekstu,

**zał. nr 3a** - Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów

**zał. Nr 7.** zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na aktualnej mapie topograficznej w skali 1:10000 – odpowiada cz.II tekstu.

W tekście zamieszczono kilka schematów, ilustrujących najważniejsze uwarunkowania i ustalenia Studium – stanowią one część dokumentacyjną.

Do Studium wpłynęło 347 wniosków w trybie i terminach przewidzianych w art.11 w/w ustawy, dotyczą one głównie przeznaczenia działek na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wpłynęło 14 odpowiedzi od instytucji i organów, pisemnie zawiadomionych o przystąpieniu do sporządzania Studium.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego z 2004 r. oraz z 2014 r. określono szereg ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, które dotyczą gminy Stare Babice. Są to:

1. Obszar KPN /zasięg krajowy/

2. rezerwy przyrody

3. pomniki przyrody

4. dziedzictwo kultury

5. ~~proj~~ droga ekspresowa-krajowa S8 –trasa AK /zasięg krajowy/(zrealizowana)

6. drogi wojewódzkie oraz planowane nowe połączenie komunikacyjne

7. drogi powiatowe

8. układy przesyłowe energetyki:

-linia 400 kV, 2 linie 220 kV, linia 110 kV

-gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 400 /z odc.500/-~~obwód gazu~~ sieć przesyłowa gazu wysokiego ciśnienia wokół Warszawy

-sieć paliw płynnych – rurociąg Przyjaźń.

Poza uwarunkowaniami ponadlokalnymi ustalenia Studium wynikają z uwarunkowań lokalnych takich, jak: dotychczasowe zagospodarowanie terenów, zobowiązania wynikające z obowiązujących planów miejscowych, stopień realizacji ustaleń dotychczasowego studium, stan środowiska i dziedzictwa kulturowego, warunki i jakość życia mieszkańców, możliwości rozwoju gminy, własności terenu, stan systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Gmina Stare Babice to podlegający urbanizacji obszar do niedawna typowo rolniczy, z siecią osadnictwa wiejskiego, o nasilających się powiązaniach funkcjonalnych i przestrzennych z warszawskim zurbanizowanym układem osadniczym.

Planowane w obecnym Studium przeznaczenie terenów tworzy strukturę przestrzenną:

- pasmo północne – obejmujące fragment obszaru Kampinoskiego Parku Narodowego,
- pasmo między ul. Warszawską a granicą KPN – zabudowa mieszkaniowa ekstensywna i duża rezerwa terenowa na funkcję sportowo-rekreacyjną w sąsiedztwie KPN,
- pasmo środkowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa wzdłuż ul. Warszawskiej, centra usługowe we wsi Stare Babice /ośrodek gminny/, w Zielonkach i w Borzęcinie Dużym,
- pasmo południowe – teren rolny /intensywne rolnictwo/, zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa wzdłuż dróg,
- zespoły zabudowy usługowo-produkcyjnej w Klaudynie, wokół oczyszczalni ścieków w Starych Babicach i wzdłuż trasy A-K,
- we wschodniej części gminy zabudowa typu osiedlowego między istniejącymi drogami.

Pojemność tego układu, zakładając pełne docelowe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych wyznaczonych w Studium oszacowano na ok.47000 mieszkańców /wobec obecnej ilości mieszkańców ok.14000/.

W zagospodarowaniu przestrzennym gminy za podstawę rozwiązań przyjęto w Studium równowagę rozwoju dziedzin: społecznej, gospodarczej i przyrodniczej. Przyjęta zasada przy dużym nacisku inwestycyjnym związanym z położeniem w aglomeracji warszawskiej w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy spowodowała wydzielenie obszarów bezinwestycyjnych, które stanowić będą nienaruszalną przestrzeń o funkcji przyrodniczej.

Na obszarze gminy realizowane jest priorytetowe zadanie polityki ekologicznej w skali kraju tj. utworzenie europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000 /obszar Kampinoskiego Parku Narodowego/. Utrzymuje się w Studium obecny system ochrony przyrody funkcjonujący w gminie i uwzględniony w ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Występujące w gminie obszary prawnie chronione to: fragment Kampinoskiego Parku Narodowego z otuliną, rezerваты, pomniki przyrody, warszawski obszar chronionego krajobrazu i Las Bemowski /las ochronny/. Ponadto ustala się zasady ochrony i kształtowania lokalnych wartości przyrodniczych.

Założono, że będą kontynuowane obecne kierunki zagospodarowania, określone w w/w planach. Kierunki rozwojowe wiążą się z presją na zabudowę terenów rolnych w północnej części gminy między ul. Warszawską a granicą KPN, gdzie niska jakość gleb powoduje nieopłacalność rolnictwa. Przewiduje się na tych terenach zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną na dużych działkach chroniących przed nadmierną urbanizacją. Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru gminy sprzyjać będą rozwojowi funkcji rekreacyjno-sportowej / rezerwuje się na ten cel duży teren w sąsiedztwie KPN/.

Ochrona gruntów rolnych przed zabudową dotyczy południowego pasa najlepszych gleb.

Lasy prywatne są rozdrobnione, gospodarka leśna jest nieracjonalna więc w celu właściwego ich zagospodarowania i ochrony przed dewastacją planuje się przeznaczyć je na zabudowę mieszkaniową na dużych działkach leśnych.

Utrzymuje się w Studium obecny system ochrony dziedzictwa kulturowego funkcjonujący w gminie i uwzględniony w ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wiąże się on z zabytkowymi kościołami w Borzęcinie Dużym, Lipkowie i Starych Babicach oraz 2 zespołami dworsko-parkowymi w Zielonkach i Lipkowie. Liczne są stanowiska archeologiczne chronione jako ślady dawnych siedlisk ludzkich. W gminie nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

W sferze gospodarczej i społecznej sytuacja gminy jest korzystna, co uwarunkowane jest w znacznym stopniu bliskością Warszawy, jej rynkiem pracy i ofertą usług ponadlokalnych. Ważnym kierunkiem polityki gminy będzie stworzenie warunków dla rozwoju funkcji wykorzystujących położenie gminy w pasie korytarza międzynarodowych powiązań komunikacyjnych, które zapewni ~~proje~~ droga ekspresowa-krajowa S8 –trasa AK. Wzdłuż

trasy projektuje się obszar aktywności gospodarczej /usługowo-produkcyjnej/ w zorganizowanym przestrzennie zespole wg opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W gminie zdecydowanie przeważa zatrudnienie w sektorze prywatnym. Rozwijają się szeroko pojęte usługi, przewiduje się rozwój tzw. infrastruktury biznesu. Nie dopuszcza się realizacji obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwych dla środowiska. Maleje liczba osób zatrudnionych w rolnictwie.

W strukturze przestrzennej gminy ważnym elementem będą centra usługowe skupiające usługi celu publicznego i inne - w Starych Babicach, Zielonkach i Borzęcinie Dużym oraz ośrodek sportowo-edukacyjny w Zielonkach.

Sukcesywnie rozwija się infrastruktura techniczna chroniąca środowisko. Nie stwarza ona barier rozwoju. W gminie funkcjonuje wodociąg, oczyszczalnia ścieków z rozbudowywaną siecią kanalizacyjną, stacja elektroenergetyczna 110/15 kV zapewniająca dostawę energii elektrycznej wszystkim odbiorcom, rozbudowywana sieć gazowa. **Główne problemy związane z gospodarką odpadami to brak zorganizowanego systemu zbiórki odpadów i brak kompleksowego systemu selektywnej zbiórki odpadów.**

W zakresie komunikacji wzrost ruchu drogowego w ostatnich latach staje się hamulcem rozwoju wobec niedostosowania dróg do takiego natężenia ruchu. Przewiduje się usprawnienia na drogach wojewódzkich /modernizacja, budowa obejść/ ale dla głównego kierunku ruchu ponadlokalnego w gminie, jakim jest droga 580 poprawę zapewnić może tylko budowa nowej trasy w południowej części gminy **/droga regionalna/**.

**Realizacja nowego połączenia komunikacyjnego mogącego obejmować drogę lub szybki pojazd komunikacji publicznej, uwzględniającego również rozwój gmin sąsiednich Leszno, Ożarów i Kampinos aż do Sochaczewa, w ramach opracowania „Obsługa komunikacyjna pasma zachodniego województwa mazowieckiego w korytarzu: m.st. Warszawa Dzielnica Bemowo – Stare Babice – Ożarów Mazowiecki – Leszno – Błonie – Kampinos – Sochaczew”, wymagać to będzie koordynacji na poziomie województwa, Warszawy, gminy Stare Babice i gmin sąsiednich /głównie gm. Ożarów/.**

Studium zaleca sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg obszarów wyznaczonych w studium.