

Wskazanie obszarów problematicznych



Zamawiający:
Gmina Stare Babice
ul. Rynek 32
05-082 Stare Babice

Autor opracowania:
BARTOSZ PONIATOWSKI, „Projekt: Miasto”
605 694 795
b.a.poniatowski@gmail.com



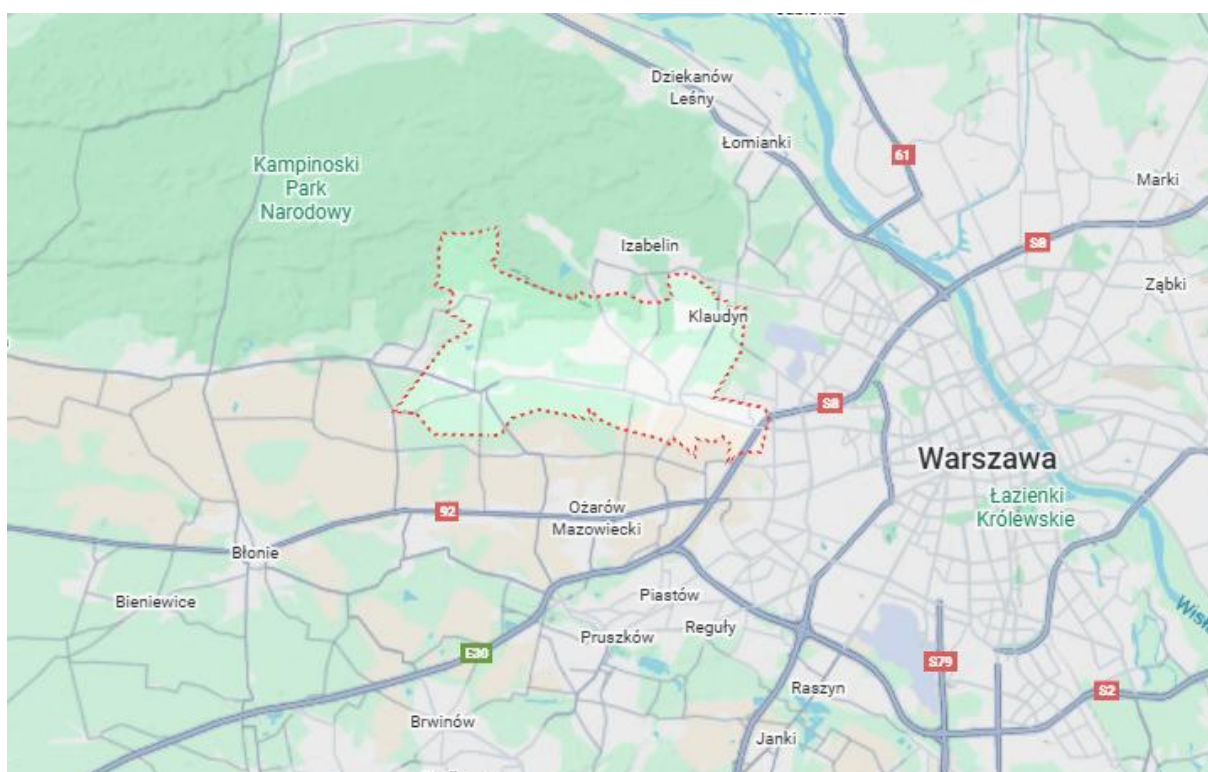
Spis treści

1. Wskazanie obszarów problematycznych.....	4
1.1 Położenie gminy	4
1.2 Mapa istniejących rejonów – dzielnice krajobrazowe	5
1.3 Analiza walorów kulturowych i przyrodniczych.....	14
1.4 Analiza kompozycji urbanistycznej.....	17
1.5 Analiza audytu krajobrazowego	19
1.6 Analiza jakościowa dotycząca zjawisk reklamowych i ich wpływu na przestrzeń.....	21
1.7 Analiza zagrożeń dla krajobrazów dotycząca zjawisk reklamowych.....	28
2. Podsumowanie analiz.....	29
2.1 Wnioski.....	29
2.2 Proponowane obszary	30

1. Wskazanie obszarów problematycznych

1.1 Położenie gminy

Gmina Stare Babice jest położona w województwie mazowieckim, powiecie warszawskim zachodnim, w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy, pomiędzy dynamicznie rozwijającym się pasmem Ożarów Mazowiecki – Błonie, a rozległym i cennym przyrodniczo obszarem Puszczy Kampinoskiej. Od strony zachodniej graniczy z obszarami rozwojowymi Gminy Leszno, natomiast od południa sąsiaduje z Gminą Ożarów Mazowiecki.

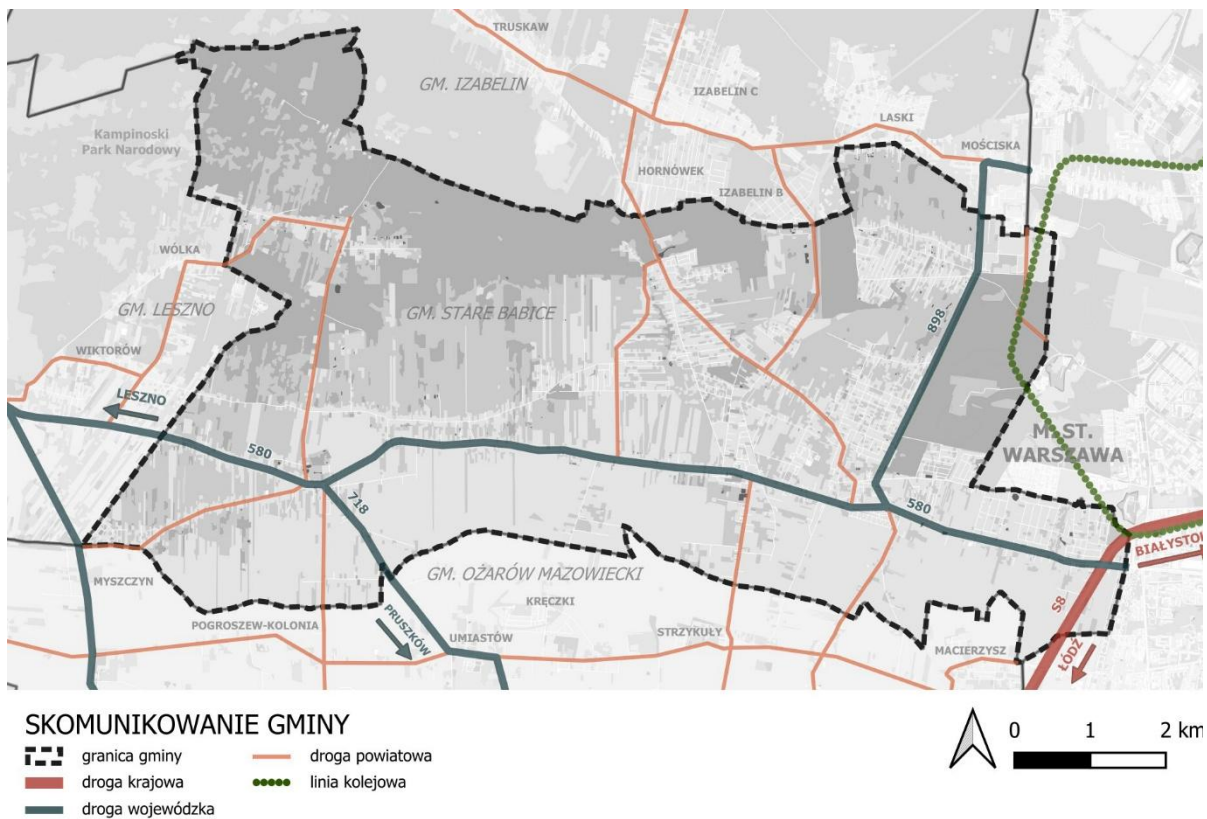


Ilustracja. 1.1-1 Kontekst położenia gminy względem m. st. Warszawy

źródło: <https://www.google.com/maps>

Układ komunikacyjny gminy opiera się głównie na sieci dróg wojewódzkich, które zapewniają sprawne połączenie z Warszawą i innymi ośrodkami regionu. Do najważniejszych należą trasy: Warszawa – Sochaczew, Stare Babice – Mościska – Warszawa oraz Borzęcin Duży – Pruszków. Uzupełnieniem tego systemu są drogi powiatowe i gminne, umożliwiające obsługę ruchu lokalnego oraz połączenia z sąsiednimi gminami. Istotnym elementem infrastruktury transportowej jest trasa S8 wraz z węzłem w ulicy Warszawskiej, która pozytywnie wpływa na powiązania zewnętrzne gminy zarówno z Warszawą, jak i z krajową oraz międzynarodową siecią transportową. Na terenie gminy nie funkcjonuje regularna linia kolejowa, ale istnieje bocznicą kolejowa do huty *ArcelorMittal Warszawa*. Najbliższą linią kolejową jest zelektryfikowana linia kolei podmiejskiej na trasie Warszawa – Błonie –

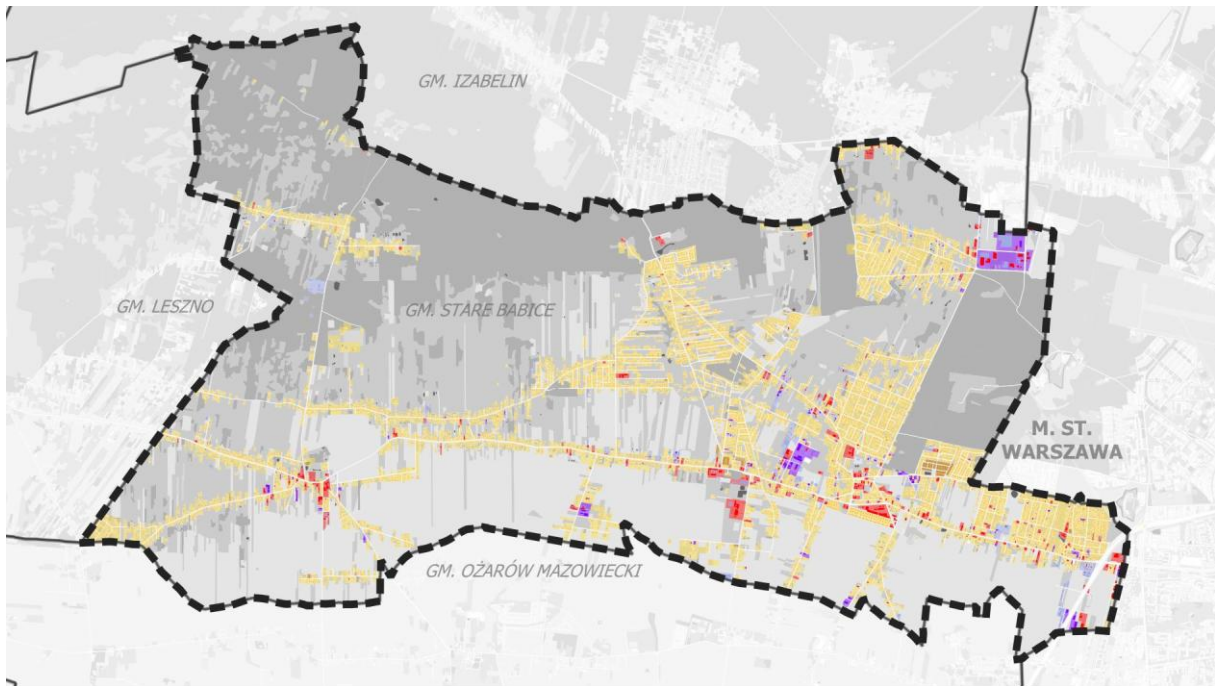
Sochaczew, obsługująca ruch pasażerski w regionie. Dodatkowo, w bezpośrednim sąsiedztwie gminy jest stacja końcowa II linii metra na terenie dzielnicy Bemowo.



Ilustracja 1.1-2 Skomunikowanie gminy

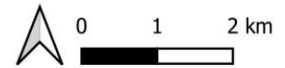
1.2 Mapa istniejących rejonów – dzielnice krajobrazowe

W strukturze gminy wyraźnie można dostrzec podział na strefy o odmiennym przeznaczeniu zabudowy, choć w niektórych obszarach granice między nimi są czytelne i jednoznaczne, a w innych znacznie bardziej płynne i trudniejsze do określenia. Warto przy tym podkreślić, że ustalenia planistyczne dotyczące funkcji terenów, a także ich aktualny sposób użytkowania, nie zawsze idą w parze z rzeczywistą formą architektoniczną czy charakterystycznymi proporcjami ulic. W konsekwencji nie zawsze przekłada się to na jednoznacznie odbieraną i spójną jednostkę krajobrazową.

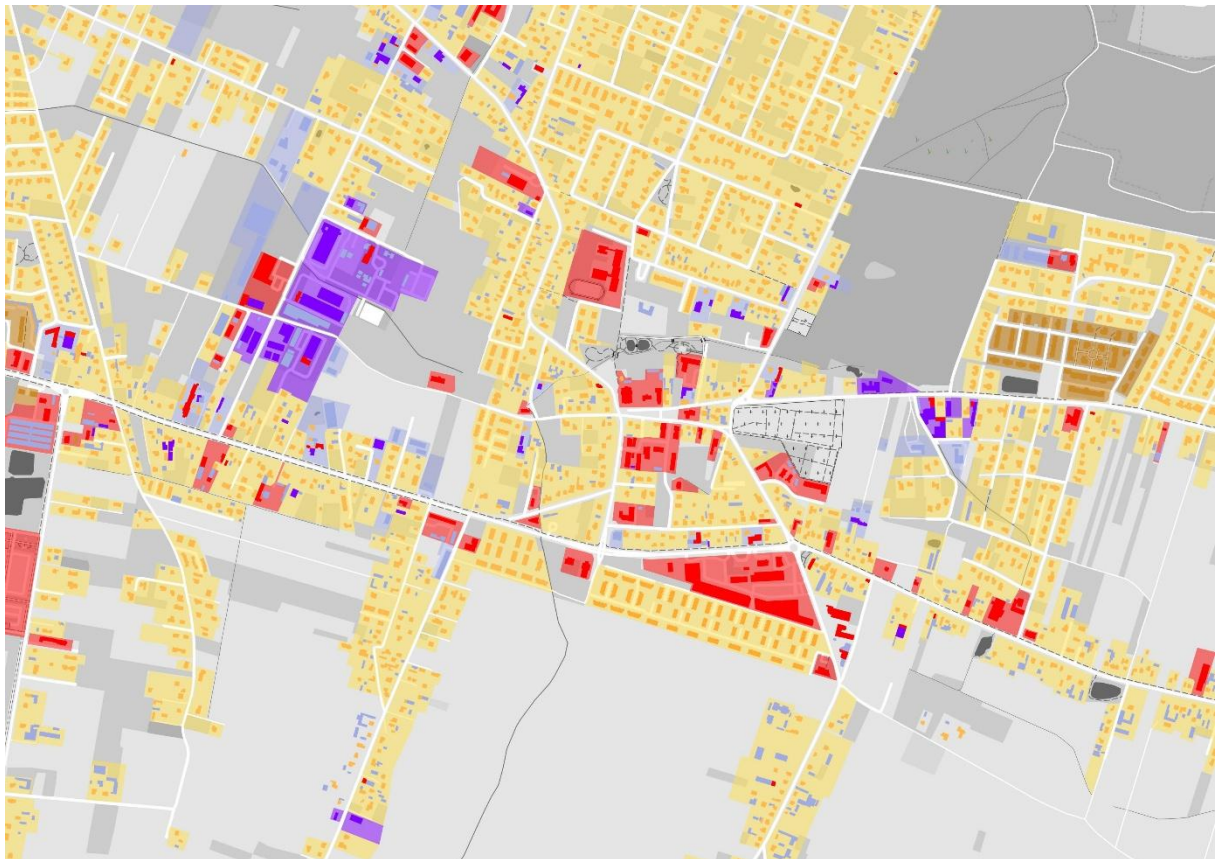


STAN ISTNIEJĄCY PRZEZNACZENIA TERENÓW I BUDYNKÓW

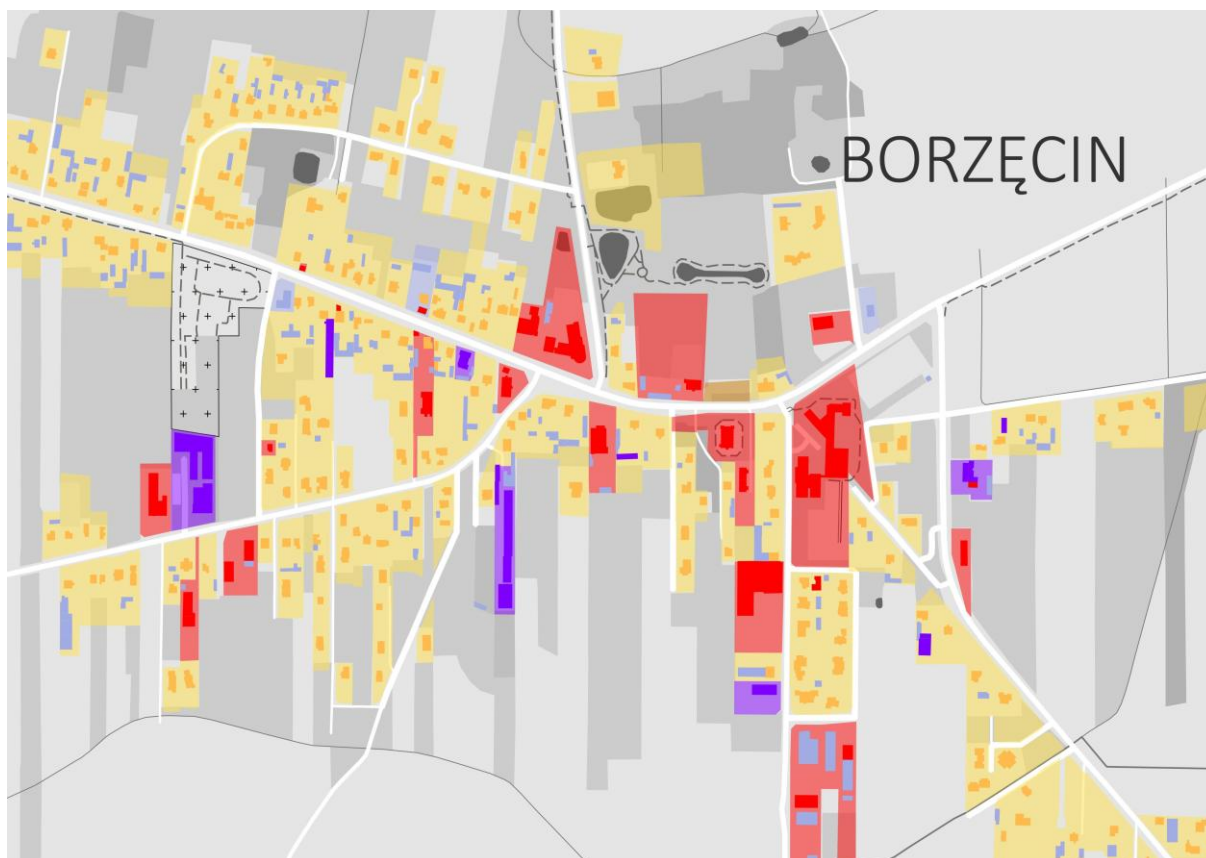
- | | |
|--|---|
|  granica gminy |  zabudowa handlowo-usługowa |
|  zabudowa jednorodzinna |  zabudowa przemysłowo-składowa |
|  zabudowa wielorodzinna |  zabudowa pozostała |



Ilustracja 1.2-1 Stan istniejący przeznaczenia terenów i budynków



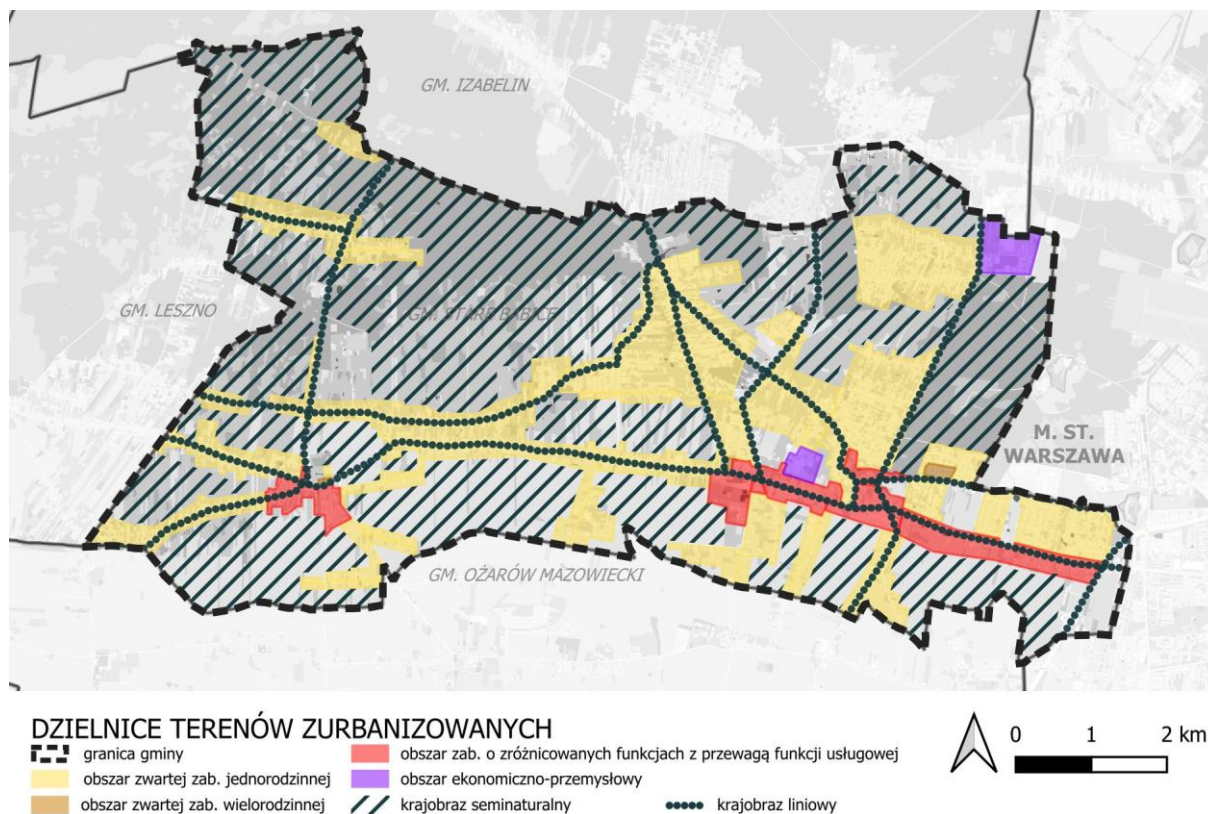
Ilustracja 1.2-2 Stan istniejący przeznaczenia terenów i budynków – przybliżenie (centrum wsi Stare Babice)



Ilustracja 1.2-3 Stan istniejący przeznaczenia terenów i budynków – przybliżenie (centrum wsi Borzęcin Duży)

Na podstawie przeprowadzonych analiz przyjęto pojęcie „strefy krajobrazowej” jako narzędzia opisującego charakterystyczny dla Gminy Stare Babice krajobraz antropogeniczny, stanowiący właściwą podstawę do dalszych badań, formułowania założeń oraz prowadzenia dyskusji na potrzeby uchwały. Strefa ta obejmuje obszary odznaczające się wysokim stopniem spójności i jednolitości pod względem kluczowych cech przestrzennych. Zabudowa występuje tam w formie zwartej lub rozproszonej, lecz uporządkowanej, a zastosowane rozwiązania architektoniczne tworzą czytelną i jednorodną typologię, możliwą do jednoznacznego rozróżnienia od terenów sąsiednich.

Utrzymanie takich parametrów sprzyja precyzyjnej identyfikacji zarówno wartościowych elementów przestrzeni, jak i zagrożeń dla ładu przestrzennego, a także umożliwia opracowanie skutecznych działań zmierzających do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania, stanowiących podstawę zapisów uchwały krajobrazowej. W obrębie gminy wyodrębniono sześć stref krajobrazowych, z czego kluczowe znaczenie dla celów uchwały mają dwie: obszar zabudowy o zróżnicowanych funkcjach i krajobraz liniowy.



Ilustracja 1.2-4 Dzielnice krajobrazów zurbanizowanych

Granice obszarów w Gminie Stare Babice są przeważnie dość wyraźne. Zauważalna jest koncentracja wszelkiej zabudowy wzdłuż układów liniowych, jakimi są główne trakty komunikacyjne gminy. Zabudowa usługowa koncentruje się głównie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580, która biegnie poziomo przez całą gminę i stanowi dojazd do Warszawy. Nagromadzenie usług jest zauważalne także w centrum wsi Babice Nowe, Stare Babice oraz Borzęcin Duży. Łatwo określić jest granice obszarów ekonomiczno-przemysłowych, które stanowią zamknięte zespoły zabudowy. Bardzo dokładnie można określić granice krajobrazu seminaturalnego, szczególnie na północy, gdzie zaczyna się Kampinoski Park Narodowy oraz na wschodzie, gdzie znajdują się dwa rezerwaty przyrody *Łosiowe Błota* i *Kalinowa Łąka*.

Obszar zabudowy o zróżnicowanych funkcjach

Obszar ten wyróżnia się dużym udziałem przestrzeni publicznych oraz obecnością zieleni urządzonej, a także zwartą, niską zabudową (maksymalnie 2 kondygnacje i poddasze użytkowe). Charakterystyczne jest tutaj również wyraźnie większe niż w pozostałych strefach nasycenie funkcjami usługowymi, często zlokalizowanymi w parterach budynków, a także koncentracja obiektów zabytkowych i historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych.



Zdjęcie 1.2-1 Obszar zabudowy o zróżnicowanej funkcji



Zdjęcie 1.2-2 Obszar zabudowy o zróżnicowanej funkcji

Obszar zwartej zabudowy wielorodzinnej

Na terenie Gminy Stare Babice można wyróżnić jedynie trzy lokalizacje z zabudową wielorodzinną – Zielonki Wieś – skrzyżowanie ul. Białej Góry i Warszawskiej, Borzęcin Duży – ul. Warszawska oraz Latchorzew (ul. Hubala – Dobrzańskiego). Są to obiekty maksymalnie czterokondygnacyjne, najczęściej zlokalizowane na terenach osiedli zamkniętych. W odróżnieniu od klasycznej zabudowy multifunkcyjnej zlokalizowanej w centrum wsi, nie kształtują one pierzei wzdłuż ulic, lecz funkcjonują jako wolnostojące zespoły budynków. Przestrzenie wspólne bywają zazwyczaj poprawnie

zagospodarowane i uzupełnione o elementy małej architektury, takie jak ławki czy kosze na odpady. W obrębie nowych osiedli zaznaczają się wydzielone wnętrza urbanistyczne, stanowiące półprywatne przestrzenie dla mieszkańców.



Zdjęcie 1.2-3 Obszar zwartej zabudowy wielorodzinnej [źródło: Google Maps]



Zdjęcie 1.2-4 Obszar zwartej zabudowy wielorodzinnej [źródło: Google Maps]

Obszar zwartej zabudowy jednorodzinnej

Zabudowa jednorodzinna, tworząca odrębne dzielnice krajobrazowe, obejmuje obszary cechujące się wyraźnym rytmem oraz powtarzalnością form architektonicznych, a także konsekwentnym utrzymaniem jednolitej linii zabudowy.



Zdjęcie 1.2-5 Obszar zwartej zabudowy jednorodzinnej



Zdjęcie 1.2-6 Obszar zwartej zabudowy jednorodzinnej

Obszar ekonomiczno-przemysłowy

Zabudowa obejmuje obiekty o zróżnicowanej skali i formie, ukształtowanej głównie przez pełnione funkcje, przy jednoczesnym uproszczeniu detalu i artykulacji architektonicznej oraz dominacji

budynków wolnostojących. Funkcja mieszkaniowa jest ograniczona, na rzecz działalności usługowo-handlowej i produkcyjno-magazynowej. Charakterystyczny jest niewielki udział terenów zielonych, silne podporządkowanie komunikacji kołowej oraz ograniczona liczba przestrzeni publicznych.



Zdjęcie 1.2-7 Obszar ekonomiczno-przemysłowy



Zdjęcie 1.2-8 Obszar ekonomiczno-przemysłowy

Krajobraz liniowy

Jest to krajobraz stanowiący wyraźne przełamanie ciągłości innych obszarów zurbanizowanych, charakteryzujący się jednoznacznie liniowym układem zabudowy oraz podporządkowaniem przestrzeni drodze lub innemu ciągowi komunikacyjnemu, który zyskuje rolę elementu dominującego. Zazwyczaj

cechuje się on ograniczonymi walorami estetycznymi, jednak jednocześnie posiada istotne znaczenie i wysoką wartość ekonomiczną.



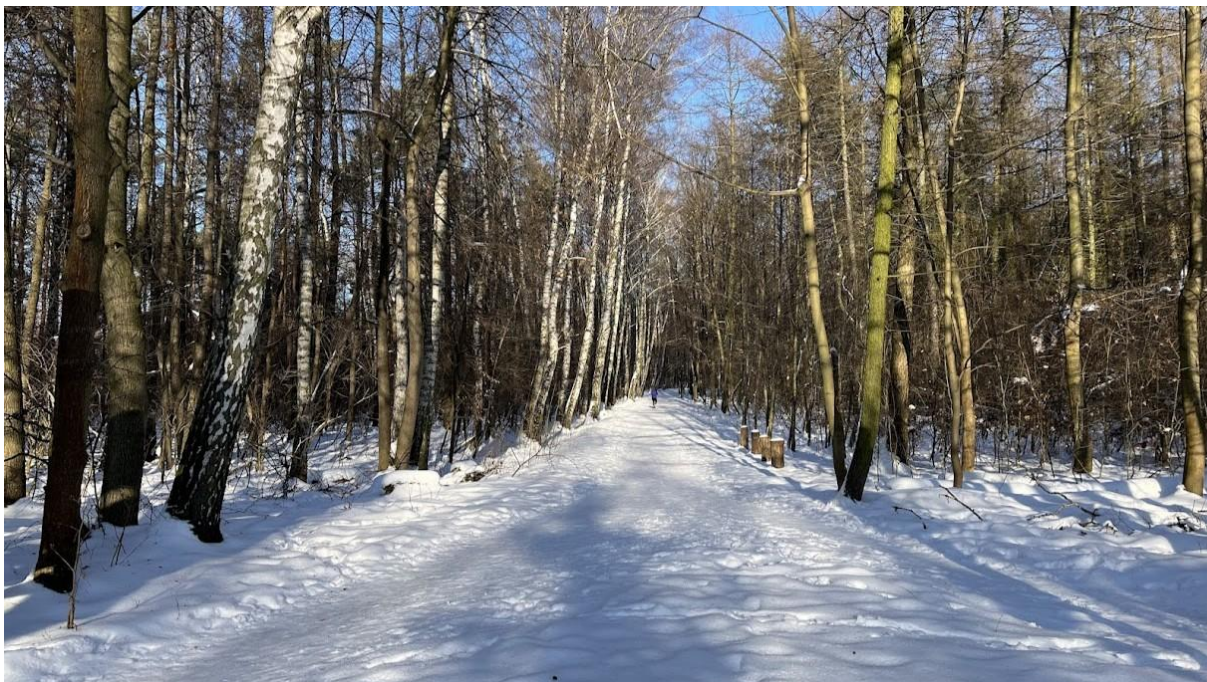
Zdjęcie 1.2-9 Krajobraz liniowy



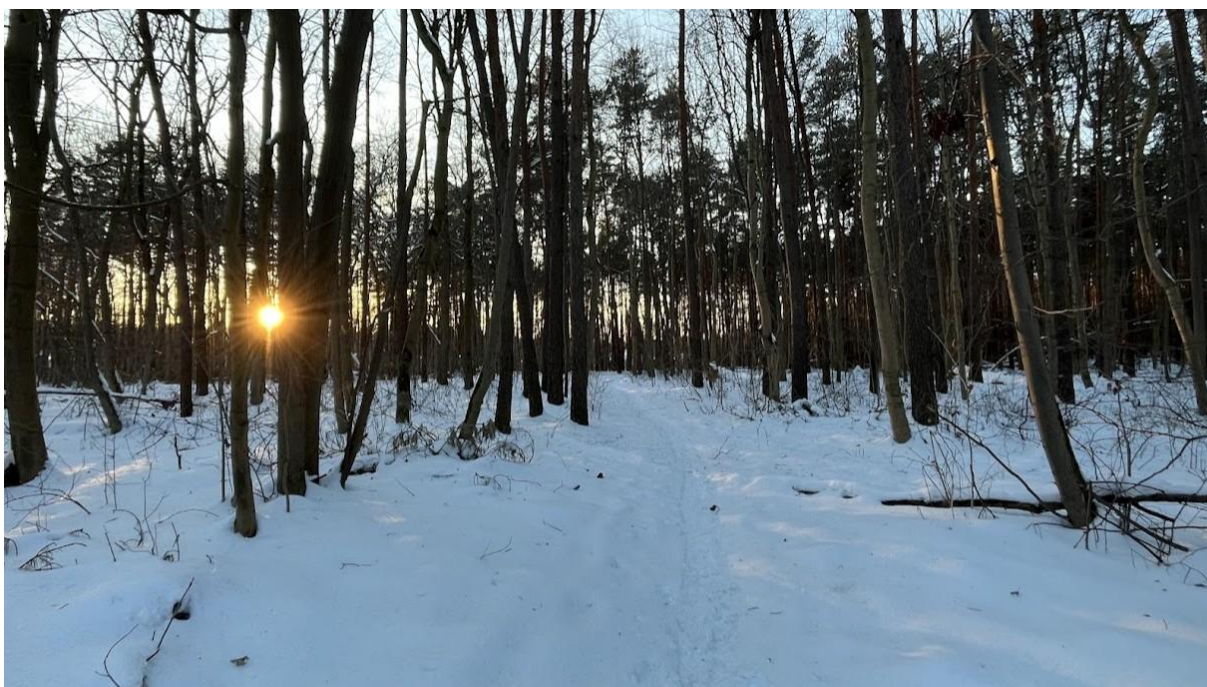
Zdjęcie 1.2-10 Krajobraz liniowy

Krajobraz seminaturalny

Jest to krajobraz, w którym działalność człowieka zaznaczyła się w niewielkim stopniu. Znaczna część obszaru pozostaje wykorzystywana rolniczo lub leśnie, dzięki czemu nadal silnie odczuwalne są walory krajobrazu przyrodniczego, nawet jeśli został on częściowo przekształcony. Liczne otwarcia widokowe potęgują wrażenie bliskości natury i sprzyjają odbiorowi przestrzeni jako harmonijnej i spokojnej.



Zdjęcie 1.2-11 Krajobraz seminaturalny



Zdjęcie 1.2-12 Krajobraz seminaturalny

1.3 Analiza walorów kulturowych i przyrodniczych

Najstarsze ślady osadnictwa na terenie gminy Stare Babice pochodzą sprzed około 10 tys. lat, a w kolejnych wiekach rozwijały się tu osady, cmentarzyska i wytop żelaza w dymarkach. W XII w. powstała jedna z najstarszych parafii na Mazowszu – w Borzęcinie, a pierwsze wzmianki o Babicach pochodzą z XIV w., kiedy wieś była rezydencją możnowładczą w księstwie czerskim. W XIX w. Babice należały do rodziny Jasińskich, a podczas rozbiorów Polski znalazły się pod zaborem rosyjskim i zostały

objęte systemem fortyfikacji po powstaniu styczniowym. Po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. Babice weszły w skład województwa warszawskiego, a w 1923 r. w Lesie Bemowskim powstała nowoczesna stacja radiotelegraficzna, zniszczona w 1945 r. W czasie II wojny światowej okolice były miejscem walk i obrony Warszawy, a polegli żołnierze i ofiary cywilne spoczywają m.in. w Kwirynowie i Borzęcinie Dużym. W 1995 r. część gminy wydzielono do gminy Izabelin, a obecnie Gmina Stare Babice ma 63,42 km² powierzchni i 23 312 mieszkańców, należąc do powiatu warszawskiego zachodniego.



1 - kaplica cmentarna i cmentarz parafialny w Borzęcinie Dużym, 2 - kościół parafialny w Borzęcinie Dużym, 3 - zespół dworsko-parkowy w Zielonkach, 4 - kościół parafialny w Starych Babicach, 5 - cmentarz wojenny w Kwirynowie, 6 - kościół św. Rocha w Lipkowie, 7 - zespół dworsko-parkowy w Lipkowie, 8 - plebania kościoła parafialnego w Starych Babicach, 9 - budynek mieszkalny Rynek 22 w Starych Babicach, 10 - cmentarz parafialny w Starych Babicach, I - st. archeologiczne Stare Babice cmentarzysko 56-64/1, II - st. archeologiczne Stare Babice osada 56-64/2, III - st. archeologiczne Stare Babice osada 56-64/3, IV - st. archeologiczne Wojeszsyn osada 56-64/10, A - Rezerwat przyrody Łosiowe Błota, B - Rezerwat przyrody Kalinowa Łąka



WARTOŚCI KULTUROWE I PRZYRODNICZE

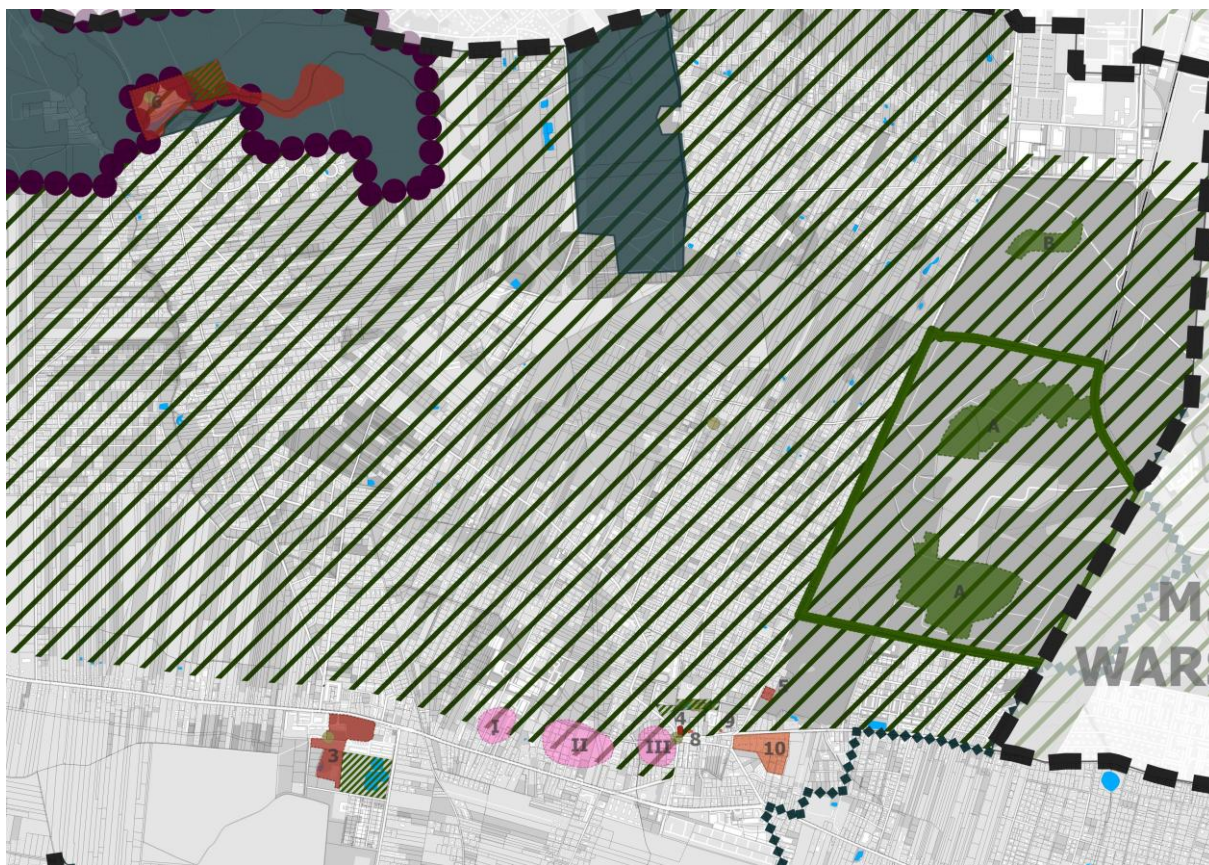
granica gminy	zieleni urządzona i rekreacyjna
obiekt wpisany do rejestru zabytków	Kampinoski Park Narodowy (KPN)
obszar wpisany do rejestru zabytków	otulina KPN
obiekt ujęty w Ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków	obszar Natura 2000
obszar ujęty w Ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
stanowisko archeolog. wpisane do rejestru zabytków	rezerwat przyrody
woda powierzchniowa	otulina rezerwatu przyrody
	pomnik przyrody

Ilustracja 1.3-1 Wartości kulturowe i przyrodnicze

Na terenie gminy zlokalizowane są obiekty posiadające istotne walory kulturowe, które zostały ujęte w rejestrze zabytków lub figurują w ewidencji prowadzonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zachowały się również wsie o średniowiecznym rodowodzie, w których czytelny pozostaje historyczny układ przestrzenny np. Borzęcin Duży i Stare Babice (układ wielodrożnicowy), Lipków, Wierzbin i Zielonki (ulicówka) i Wojcieszyn (rzędówka). Ponadto na obszarze gminy zlokalizowanych jest wiele stanowisk archeologicznych, obejmujących głównie relikty dawnych osad oraz cmentarzysk.

Znaleziska te dokumentują ciągłość osadnictwa od epoki neolitu, datowanej na około 4000 lat p.n.e., poprzez epokę brązu i kolejne okresy starożytne, aż po średniowiecze. Stanowiska archeologiczne objęte są ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a część z nich została dodatkowo wpisana do rejestru zabytków.

Walorem przyrodniczym Gminy Stare Babice jest z pewnością położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Północna część gminy obejmuje fragment Kampinoskiego Parku Narodowego, którego granice pokrywają się z małymi wyjątkami z obszarem Natura 2000. Na obszarze gminy Stare Babice znajdują się dwa rezerваты przyrody położone w granicach Lasu Bemowskiego. Rezerwat „Łosiowe Błota”, utworzony w 1980 roku, zajmuje powierzchnię 30,67 ha i obejmuje dwa torfowiska niskie z typową dla Kotliny Warszawskiej roślinnością. Drugi z nich, rezerwat florystyczny „Kalinowa Łąka”, powstał w 1989 roku i ma powierzchnię 3,37 ha. Chronione są w nim m.in. stanowiska pełnika europejskiego oraz innych rzadkich i objętych ochroną gatunków roślin. Na terenie gminy znajduje się także 11 pomników przyrody, w tym jedna aleja pomnikowa.



Ilustracja 1.3-2 Wartości kulturowe i przyrodnicze – przybliżenie (centrum wsi Stare Babice)

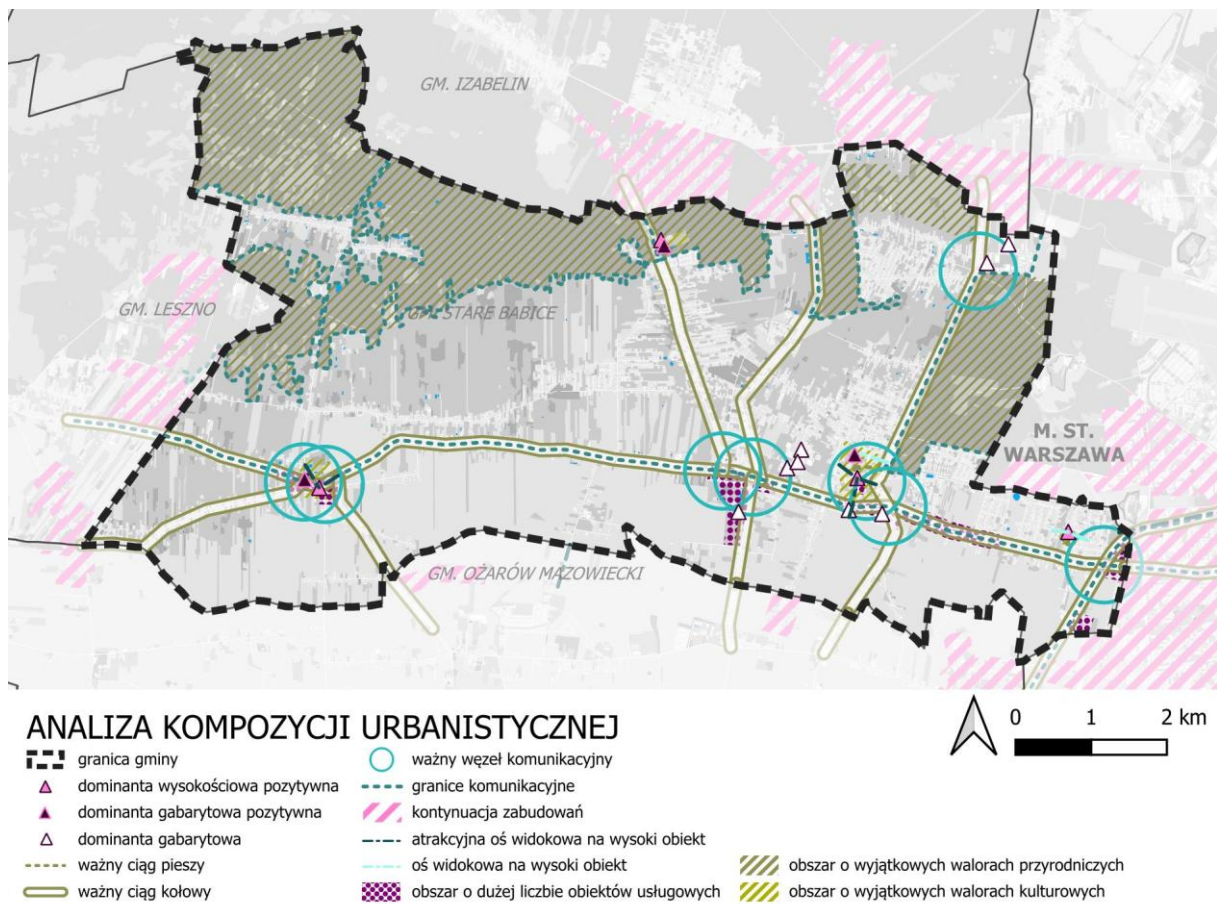
3 – zespół dworsko-parkowy w Zielonkach, 4 - kościół parafialny w Starych Babicach, 5 - cmentarz wojskowy w Kwirynowie, 6 - kościół św. Rocha w Lipkowie, 7 - zespół dworsko-parkowy w Lipkowie, 8 - plebania kościoła parafialnego w Starych Babicach, 9 - budynek mieszkalny Rynek 22 w Starych Babicach, 10 - cmentarz parafialny w Starych Babicach, I - st. archeologiczne Stare Babice osada 56-64/1, II - st. archeologiczne Stare Babice osada 56-64/2, III - st. archeologiczne Stare Babice osada 56-64/3,A - Rezerwat przyrody Łosiowe Błota, B - Rezerwat przyrody Kalinowa Łąka

1.4 Analiza kompozycji urbanistycznej

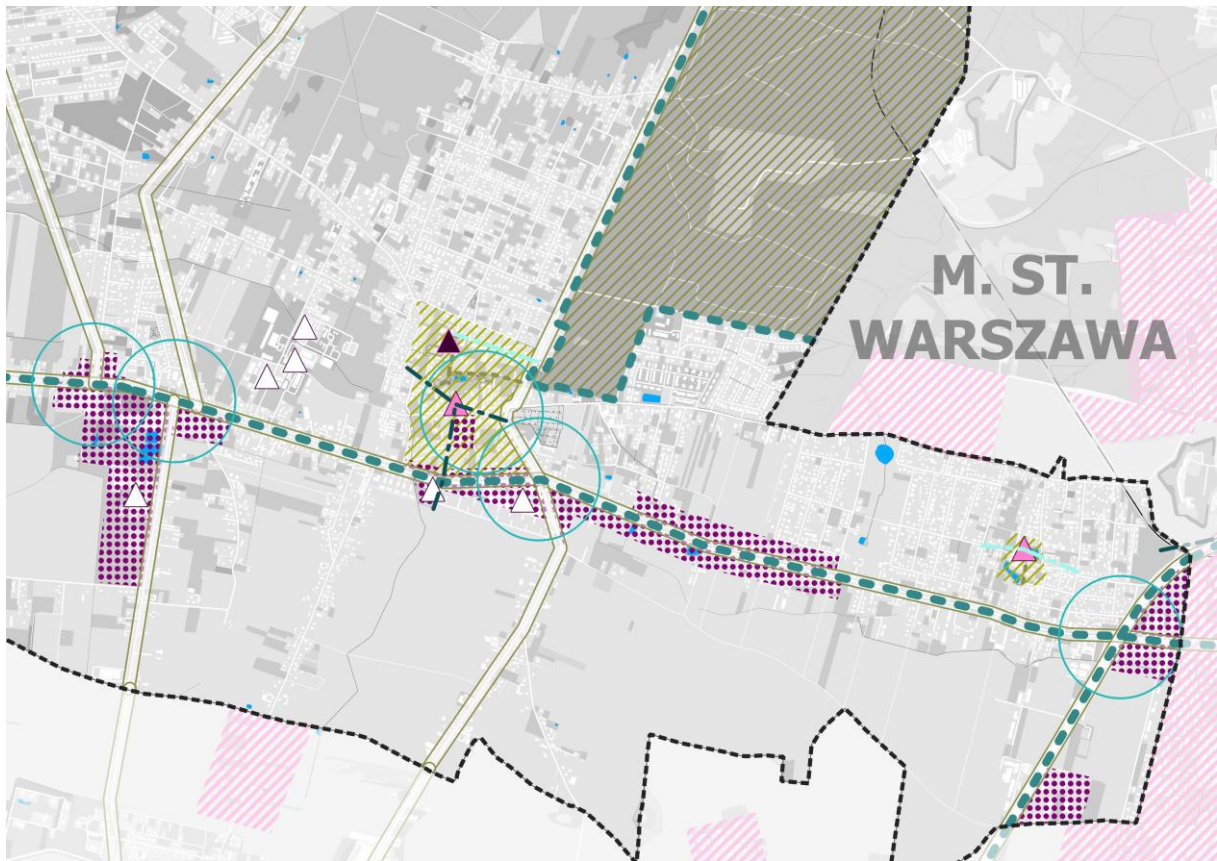
Główną osią komunikacyjną w obszarze gminy jest ul. Warszawska biegnąca z zachodu na wschód, w kierunku Warszawy. W Warszawie przechodzi w ul. Górczewską. Jest to droga wojewódzka – dominuje na niej ruch samochodowy, przez co stanowi granicę komunikacyjną dla pieszych i rowerzystów. Takich granic występuje więcej – są nimi ważniejsze szlaki komunikacyjne oraz granice Kampinoskiego Parku Narodowego, a także Lasu Bemowskiego.

Najintensywniejszy ruch pieszy odbywa się w centrum wsi Stare Babice, Babice Nowe oraz Borzęcin Duży. Głównymi węzłami komunikacyjnymi są skrzyżowania głównych ciągów komunikacyjnych np. skrzyżowanie ul. Ogrodniczej i ul. Warszawskiej w Babicach Nowych, ul. Sienkiewicza i ul. Rynek oraz ul. Sikorskiego i ul. Rynek w Starych Babicach, ul. Południowej i ul. Warszawskiej w Zielonkach czy ul. Kosmowskiej i ul. Warszawskiej w Borzęcinie Dużym.

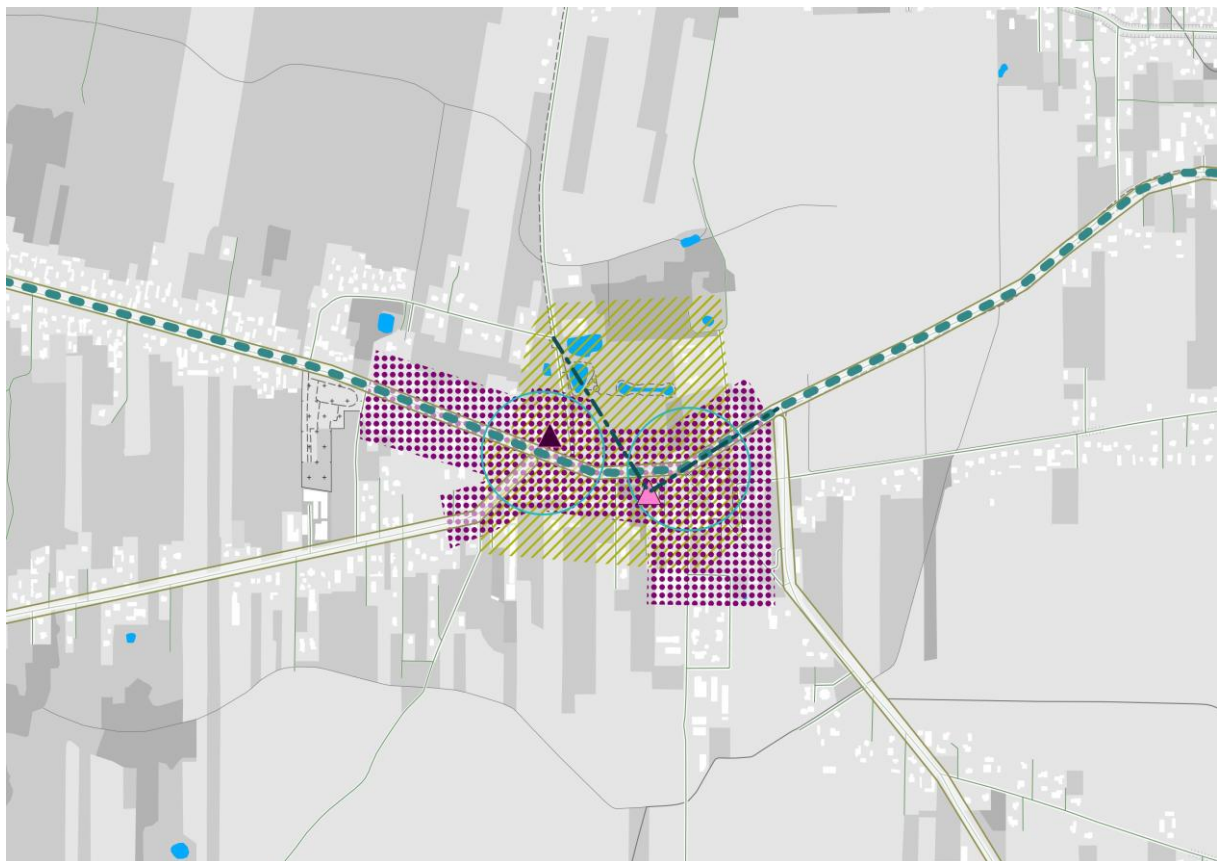
W gminie nie występują punkty widokowe.



Ilustracja 1.4-1 Analiza kompozycji urbanistycznej



Ilustracja 1.4-2 Analiza kompozycji urbanistycznej – przybliżenie (centrum wsi Stare Babice)



Ilustracja 1.4-3 Analiza kompozycji urbanistycznej – przybliżenie (centrum wsi Borzęcin Duży)

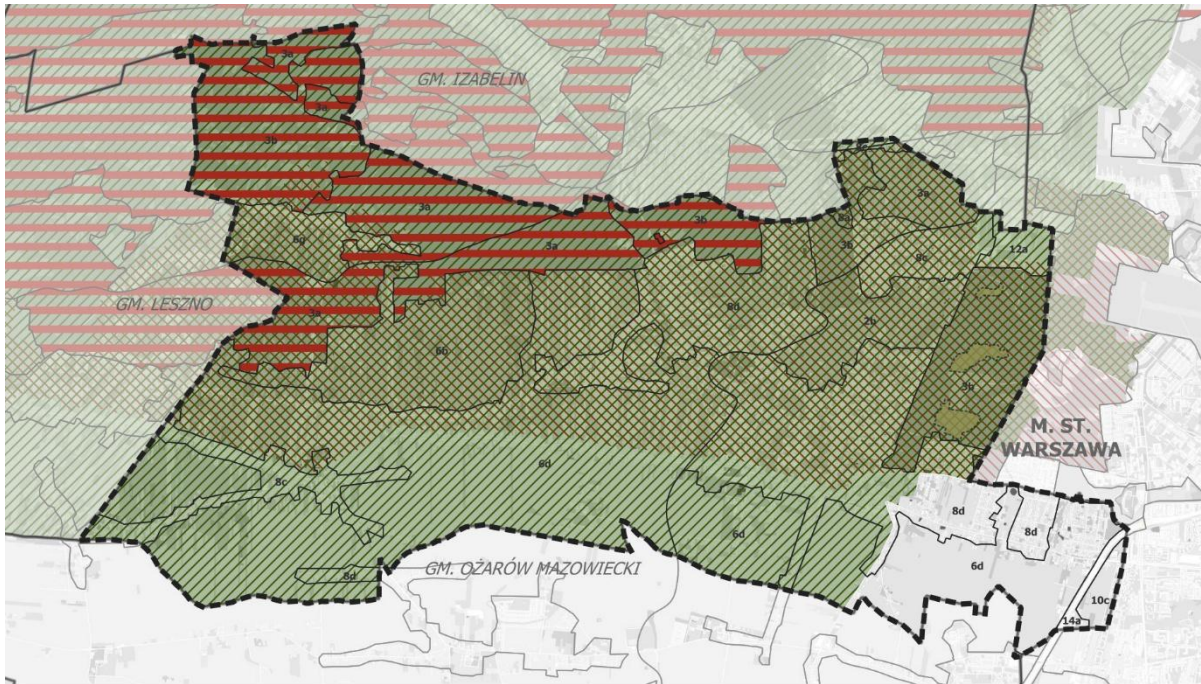
1.5 Analiza audytu krajobrazowego

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzone dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące oraz wskazujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego). Zgodnie z Ustawą z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzenie audytu krajobrazowego jest obowiązkowe przynajmniej raz na 20 lat. W ramach audytu powinny też zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Wskazania co do kształtowania i ochrony tych krajobrazów będą uwzględniane w aktach planowania przestrzennego szczebla gminnego oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw.

Krajobrazy zidentyfikowane na obszarze Gminy Stare Babice przedstawia poniższa tabela.

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu
2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne	2b – Z dominacją szuwarów i turzycowisk
3. Leśne	3a – Z przewagą siedlisk borowych
	3b – Z przewagą siedlisk lasowych
6. Wiejskie	6b – Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól omych, łąk i pastwisk
	6d – Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
	6g – Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
8. Podmiejskie i osadnicze	8a – Leśno-osadnicze o charakterze willowym
	8c – Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
	8d – Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych
10. Wielkomiejskie	10c – Obszary zabudowy mieszkaniowej
12. Przemysłowe i energetyczne	12a – Duże kompleksy przemysłowe
14. Komunikacyjne	14a – Węzły komunikacyjne i transportowe

Tabela 1.5-1 Krajobrazy zidentyfikowane na obszarze Gminy Stare Babice, opracowanie własne na podstawie Uchwały nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego



ANALIZA AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| granica gminy | parki narodowe |
| zidentyfikowane krajobrazy | obszary chronionego krajobrazu |
| krajobrazy priorytetowe | |
| rezerваты przyrody | |
| rezerваты biosfery UNESCO | |



Ilustracja 1.5-1 Analiza audytu krajobrazowego

Obszary 3a i 3b na północnym zachodzie gminy zostały zidentyfikowane jako krajobrazy priorytetowe. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu na obszarach zakwalifikowanych do krajobrazów priorytetowych przedstawia poniższa tabela.

Obszar 3a	Obszar 3b
<ul style="list-style-type: none"> • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; • <u>Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"</u>; • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz 	<ul style="list-style-type: none"> • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie

pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.

utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego

- Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju

Tabela 1.5-2 Rekomendacje i wnioski dla obszarów priorytetowych na obszarze Gminy Stare Babice, opracowanie własne na podstawie Uchwały nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego

1.6 Analiza jakościowa dotycząca zjawisk reklamowych i ich wpływu na przestrzeń

Wyróżnienie kategorii zjawisk, związanych z występowaniem nośników reklamowych w przestrzeni, nie jest zadaniem oczywistym. Punktów odniesienia do ich waloryzacji oraz standaryzacji może być wiele, zaś sama ocena posiada cechy znacząco subiektywne. Aby uniknąć niejednoznaczności zdecydowano się na bezpośrednie odniesienie do zagadnień ustawowych, czyli aspektów, które można regulować uchwałą krajobrazową. Ocenianie zjawisk reklamowych według tego klucza umożliwi bardziej bezpośrednie przełożenie zaobserwowanych fenomenów na klucz rozwiązań. Jeśli analiza będzie dotyczyła tych aspektów już od fundamentów jej kształtowania – czyli wyboru czynników determinujących ocenę – tym większe jest prawdopodobieństwo jej optymalnego wykorzystania.

W zakresie możliwych postanowień uchwały dotyczących reklam, na potrzeby opracowania tzw. „kryteria ustawowe”, obejmują:

- zasady i warunki sytuowania;
- gabaryty;
- standardy jakościowe;
- materiały budowlane;
- liczba.

Zinwentaryzowane w ramach wizyt studialnych tablice i urządzenia reklamowe oceniono według powyższych kryteriów, tworząc kategorie zjawisk reklamowych, uwzględniających znaczące elementy,

wpływające na otoczenie. Wykluczono z analizy zjawiska, które nie są objęte dopuszczonym zakresem ustawowym, np. treść lub forma graficzna reklamy, nawet jeśli determinują zakłócenie ładu krajobrazowego.

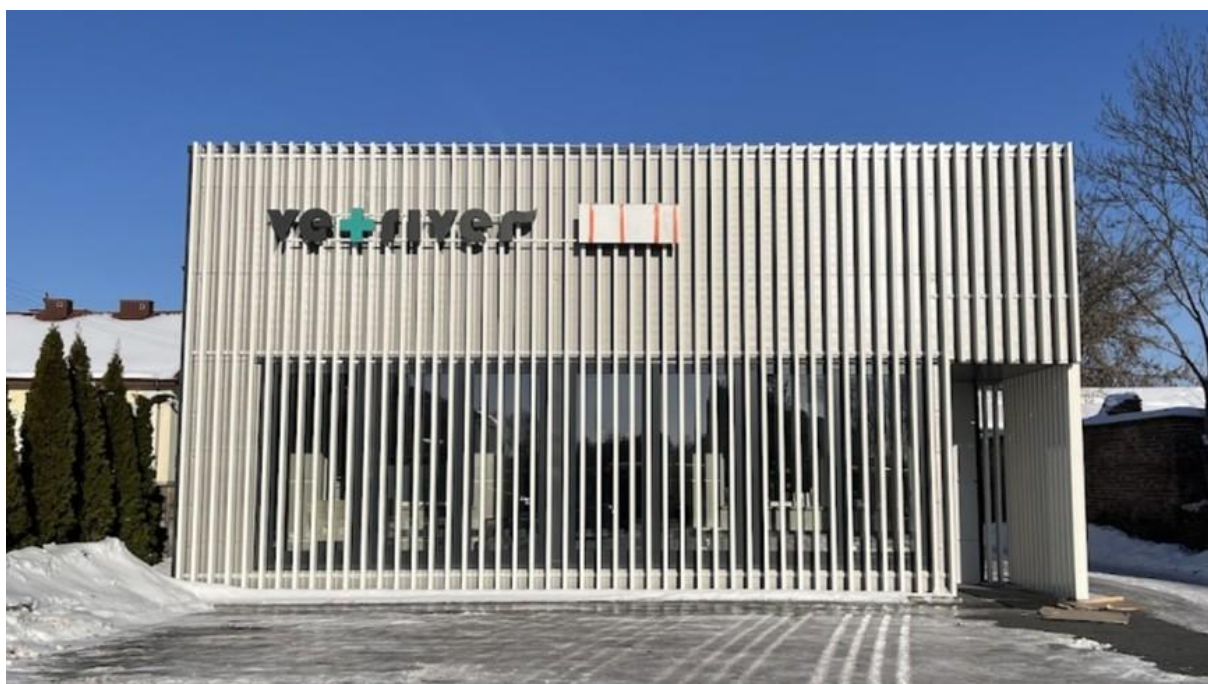
Lp.	Nazwa	Efekt dla przestrzeni	Kryteria klasyfikacyjne
I	wzbogacenie	Wzbogacenie krajobrazu o nowy walor.	Nośnik reklamy spełnia wszystkie kryteria ustawowe oraz cechuje go dobre zaprojektowanie tworzące piękno w kontekście, w którym występuje.
II	harmonia	Harmonia nośnika reklamy z krajobrazem, w którym się znajduje, neutralność dla kontekstu.	Nośnik reklamy spełnia wszystkie kryteria ustawowe (1, 4 lub 1, 2 i 5 w przypadku szyldów) na poziomie satysfakcjonującym.
III	dysharmonia	Nośnik reklamy nie współgra z krajobrazem, następuje dysonans estetyczny.	Nośnik reklamy nie spełnia jednego (całkowicie) lub dwóch (umiarkowanie) kryteriów ustawowych, jest źle wkomponowany w krajobraz lub obiekt, na którym się znajduje.
IV	degradacja	Nośnik reklamy wpływa negatywnie na otoczenie obniżając jego walory estetyczne i funkcjonalne.	Nośnik reklamy nie spełnia rażąco jednego lub więcej kryteriów (np. dominacja krajobrazu gabarytem, zasłanianie okien, wywoływanie efektu przeciążenia wizualnego), lub występuje w kontekście innych reklam dysharmonizujących krajobraz, co łącznie degraduje przestrzeń (np. nieadekwatność form względem kontekstu, niespójność form nośników reklam występujących blisko siebie, przegęszczenie, czyli zbyt wiele tablic lub urządzeń reklamowych w jednym miejscu).

Tabela 1.6-1 Kategorie zjawisk reklamowych, opracowanie własne

Przykłady wzbogacenia



Zdj. 1.6-1 Przykład wzbogacenia



Zdj. 1.6-2 Przykład wzbogacenia

Przykłady harmonii



Zdj. 1.6-3 Przykład harmonii



Zdj. 1.6-4 Przykład harmonii

Przykłady dysharmonii



Zdj. 1.6-5 Przykład dysharmonii



Zdj. 1.6-6 Przykład dysharmonii

Przykłady degradacji



Zdj. 1.6-7 Przykład degradacji



Zdj. 1.6-8 Przykład degradacji

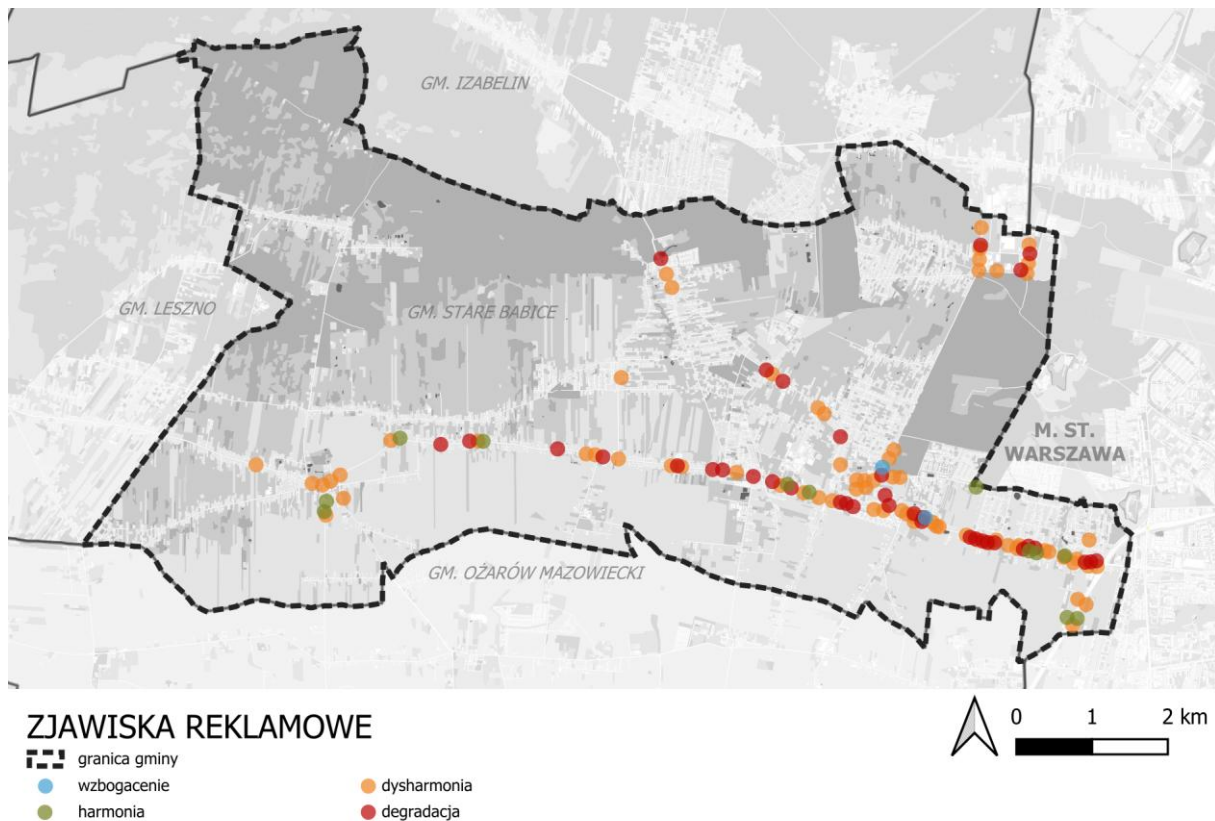


Zdj. 1.6-9 Przykład degradacji



Zdj. 1.6-10 Przykład degradacji

Najwięcej zjawisk reklamowych występuje przede wszystkim wzdłuż ul. Warszawskiej biegnącej przez całą gminę, stanowiącej dojazd do Warszawy. Zauważalne jest zbyt duże ich nagromadzenie i słaba jakość nośników.

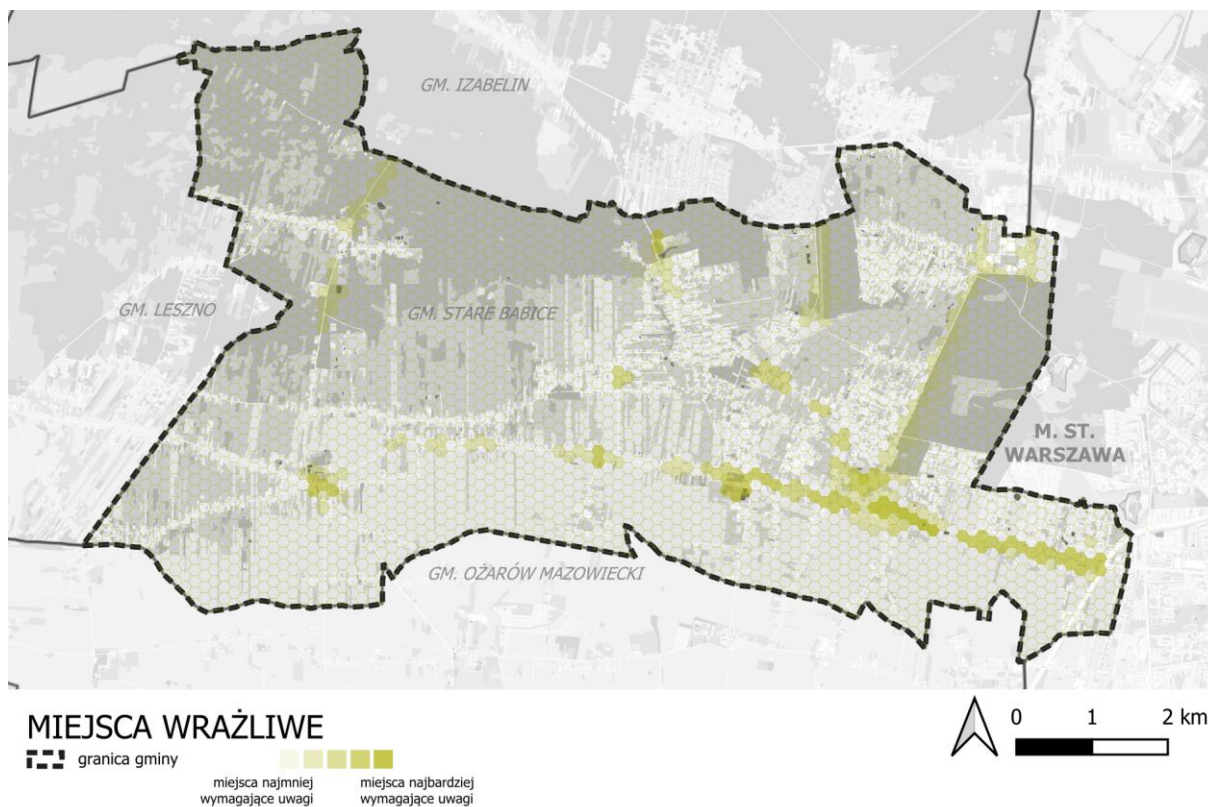


Ilustracja 1.6-1 Zjawiska reklamowe

1.7 Analiza zagrożeń dla krajobrazów dotycząca zjawisk reklamowych

Zestawienie powyższych analiz na jednym rysunku pozwala na prowadzenie rozważań dotyczących tzw. „miejsc wrażliwych”. Należałoby je zdefiniować jako takie miejsca, przestrzenie lub obszary, w których następują znacząco sprzeczne interesy między wartościami.

Z połączenia mapy zjawisk reklamowych, mapy walorów kulturowych i przyrodniczych oraz mapy kompozycji gminy została utworzona mapa ciepła miejsc wrażliwych w gminie. Miejscami wrażliwymi określa się te obszary, które wymagają największej uwagi przy tworzeniu uchwały krajobrazowej. Jako miejsca wrażliwe wybrzmiewają centra wsi Stare Babice, Babice Nowe oraz Borzęcin Duży, a także ul. Warszawska, szczególnie odcinek pomiędzy Starymi Babicami, a Warszawą, gdzie nagromadzenie zjawisk reklamowych jest znaczące.



Ilustracja 1.7-1 Miejsca wrażliwe – mapa ciepła

2. Podsumowanie analiz

2.1 Wnioski

Gmina Stare Babice leżąca w powiecie warszawskim zachodnim jest gminą bezpośrednio sąsiadującą z Warszawą. Jest doskonale z nią skomunikowana poprzez węzeł na drodze ekspresowej S8. W gminie nie ma linii kolejowej obsługującej ruch pasażerski, we wschodnio-północnej części gminy znajduje się bocznicą kolejowa do huty *ArcelorMittal Warszawa*.

Granice obszarów w Gminie Stare Babice są na ogół czytelne. Zabudowa koncentruje się głównie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, zwłaszcza drogi wojewódzkiej nr 580 prowadzącej do Warszawy, a także w centrach miejscowości Babice Nowe, Stare Babice i Borzęcin Duży. Obszary ekonomiczno-przemysłowe mają wyraźnie wyodrębnione, zamknięte zespoły zabudowy. Równie jednoznaczne są granice krajobrazu seminaturalnego, szczególnie na północy przy Kampinoskim Parku Narodowym oraz na wschodzie, gdzie występują rezerваты przyrody.

Jako narzędzie opisu krajobrazu antropogenicznego Gminy Stare Babice przyjęto pojęcie „strefy krajobrazowej”. Obejmuje ono obszary spójne i jednorodne pod względem cech przestrzennych, z uporządkowaną zabudową oraz czytelną, jednolitą typologią architektoniczną, odróżniającą je od otoczenia. Takie podejście ułatwia identyfikację wartości i zagrożeń dla ładu przestrzennego oraz formułowanie skutecznych działań, stanowiących podstawę uchwały krajobrazowej. W gminie

wyróżniono sześć stref krajobrazowych, z czego kluczowe są dwie: obszar zabudowy o zróżnicowanych funkcjach oraz krajobraz liniowy.

Gmina Stare Babice ma bardzo długą i bogatą historię osadniczą sięgającą ok. 10 tys. lat, potwierdzoną licznymi stanowiskami archeologicznymi od neolitu po średniowiecze. Współcześnie gmina liczy 63,42 km² powierzchni i 23 312 tys. mieszkańców oraz posiada liczne obiekty zabytkowe i wsie o zachowanych historycznych układach przestrzennych. Istotnym walorem gminy są również wartości przyrodnicze wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa Puszczy Kampinoskiej. Północna część gminy obejmuje fragment Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000. Na terenie gminy znajdują się dwa rezerваты przyrody w Lesie Bemowskim („Łosiowe Błota” i „Kalinowa Łąka”) oraz 11 pomników przyrody, co podkreśla wysoką rangę ochrony środowiska naturalnego.

Główną osią komunikacyjną gminy jest ul. Warszawska, będąca drogą wojewódzką prowadzącą do Warszawy, która ze względu na intensywny ruch samochodowy stanowi barierę dla pieszych i rowerzystów. Podobne bariery tworzą inne ważne trasy komunikacyjne oraz granice Kampinoskiego Parku Narodowego i Lasu Bemowskiego. Największy ruch pieszy koncentruje się w centrach wsi Stare Babice, Babice Nowe i Borzęcin Duży, a kluczowe węzły komunikacyjne tworzą skrzyżowania głównych ulic w tych miejscowościach. Na terenie gminy nie występują punkty widokowe.

W analizowanym obszarze dominują negatywne zjawiska reklamowe: dysharmonia i degradacja, które są najliczniejsze. Zjawiska te są skoncentrowane głównie wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych (m.in. ul. Warszawska). Degradacja często występuje w skupiskach (np. przy rondzie w Babicach Nowych). Zjawiska pozytywne (harmonia i wzbogacenie) mają charakter sporadyczny i występują pojedynczo. Zjawiska reklamowe są najsilniej widoczne w centrum wsi Stare Babice, Babice Nowe i Borzęcin Duży i w krajobrazach liniowych przy drogach, podczas gdy w dzielnicach mieszkalnych (zwarta zabudowa jednorodzinna) oraz w krajobrazach seminaturalnych występują minimalnie lub wcale. Analizy, zestawione na jednym rysunku w postaci mapy ciepła (Ilustracja 1.7-1), posłużyły do identyfikacji tzw. miejsc wrażliwych w gminie. Miejsca te definiuje się jako obszary, w których zachodzi znaczący konflikt interesów między różnymi wartościami (kulturowymi, przyrodniczymi i kompozycyjnymi)

a zjawiskami reklamowymi. Stworzona mapa ciepła powstała poprzez nałożenie na siebie mapy zjawisk reklamowych, mapy walorów kulturowych i przyrodniczych oraz mapy kompozycji gminy, wskazując tym samym obszary, które będą wymagały największej uwagi podczas prac nad uchwałą krajobrazową. Jako kluczowe miejsce wrażliwe wyraźnie wyodrębnia się m.in. ul. Warszawska w szczególności na odcinku od wsi Zielonki Wiś do granic m. st. Warszawy.

2.2 Proponowane obszary

Po przeanalizowaniu trzech rozpatrywanych wariantów regulacji przestrzeni reklamowej uznano, że najbardziej właściwym rozwiązaniem jest przyjęcie wariantu III, zakładającego wprowadzenie jednolitego zestawu zasad obowiązujących na całym obszarze gminy.

Rozwiązanie to pozwala na wprowadzenie czytelnych i przejrzystych regulacji, które nie wymagają skomplikowanego podziału przestrzeni na liczne strefy. Jednocześnie umożliwia ono różnicowanie dopuszczalnych rozwiązań w oparciu o charakter zabudowy i funkcję przestrzeni, a nie o formalne granice obszarów. Dzięki temu możliwe jest zachowanie równowagi pomiędzy potrzebą ochrony krajobrazu i estetyki przestrzeni a zapewnieniem przedsiębiorcom możliwości czytelnego oznaczania prowadzonej działalności.

Wariant III odpowiada również specyfice gminy Stare Babice, której struktura przestrzenna ma w dużej mierze jednorodzinny i podmiejski charakter, a przestrzenie usługowe i mieszkaniowe często przenikają się w obrębie tych samych miejscowości. Wprowadzenie jednolitych zasad sprzyja więc spójności krajobrazu oraz równemu traktowaniu wszystkich użytkowników przestrzeni.

Główne zalety przyjętego wariantu:

1. Prostota i czytelność regulacji

Jednolity zestaw zasad jest łatwiejszy do zrozumienia i stosowania przez mieszkańców, przedsiębiorców oraz inwestorów.

2. Równe zasady dla wszystkich

Brak podziału na strefy eliminuje wątpliwości dotyczące różnic w dopuszczalności reklam w poszczególnych częściach gminy.

3. Łatwiejsze stosowanie i egzekwowanie przepisów

Ograniczenie liczby wyjątków i zróżnicowanych regulacji upraszcza interpretację uchwały oraz jej stosowanie przez organy gminy.

4. Spójność krajobrazu gminy

Jednolity standard estetyczny sprzyja zachowaniu harmonijnego charakteru przestrzeni publicznej w całej gminie.

5. Elastyczność wynikająca z charakteru zabudowy

Zróżnicowanie zasad może wynikać z funkcji budynku lub ulicy, bez konieczności wyznaczania formalnych granic stref.

6. Ograniczenie chaosu reklamowego w całej gminie

Regulacje obejmują wszystkie obszary, a nie tylko wybrane strefy, co pozwala skuteczniej kształtować ład przestrzenny.

Przyjęcie jednolitych zasad jest również uzasadnione szczególnymi uwarunkowaniami krajobrazowymi gminy Stare Babice, której obszar obejmuje tereny o wysokich walorach przyrodniczych związanych z Puszcą Kampinoską oraz Kampinoskim Parkiem Narodowym. W takich warunkach zachowanie wysokiej jakości krajobrazu oraz ograniczenie chaosu wizualnego ma szczególne znaczenie dla ochrony walorów przyrodniczych i rekreacyjnych tych terenów.

Istotnym czynnikiem jest również bezpośrednie sąsiedztwo Warszawy, które sprawia, że gmina pełni funkcję atrakcyjnej strefy podmiejskiej o wysokich walorach mieszkaniowych i rekreacyjnych. Podniesienie standardów estetycznych przestrzeni publicznej oraz uporządkowanie form reklamowych może w istotny sposób przyczynić się do wzmocnienia pozytywnego wizerunku gminy oraz podniesienia jej prestiżu jako miejsca przyjaznego mieszkańcom, inwestorom i odwiedzającym.



Ilustracja 2.2 Równe zasady dla całej gminy Stare Babice.