



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 4660

UCHWAŁA NR XVII/171/2025 RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów – obszar I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) a także w związku z uchwałą Nr XVII/159/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów oraz uchwałą Nr XIV/134/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r., zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń 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., zmienionego uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. oraz uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów – obszar I, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz w danych przestrzennych w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7 stanowiących załącznik nr 4.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 20° w stosunku do płaszczyzny poziomej;

- 2) **dach spadzisty** – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń, dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy;
- 4) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określane jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany m.in. w budownictwie – oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 5) **usługi** – rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2 , usługi gastronomiczne, biura, kancelarie, usługi hotelarskie, rzemiosło, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, opieki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z obiektami magazynowymi, pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności, chyba że z przepisów szczegółowych wynika inaczej; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Na rysunku planu określono następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) zwymiarowane odległości w metrach;
- 7) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **R** – tereny rolnicze;

4) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

5) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny: dróg dojazdowych KDD oraz dróg lokalnych KDL.

§ 7. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcienie (RAL 1013), szarości (RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044, RAL 7047), biele (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9018),
 - b) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
 - c) dopuszcza się stosowanie odcieni brązu, szarości i beżu dla drewna, kamienia i betonu,
 - d) dopuszcza się stosowanie barw innych niż wymienione w lit. a, b, c w odniesieniu do elementów metalowych i szklanych.

§ 8. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 3) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się tereny:

- 1) MN1 jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MU jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”;
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – częściowo w strefie zwykłej, a częściowo w strefie ochrony urbanistycznej;
- 3) otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się przebudowę lub przekrycie otwartych rowów melioracyjnych, z nakazem zachowania ciągłości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Ustala się **ochronę zabytku archeologicznego** (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 56-65/13), w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabawkami.

§ 10. 1. W obrębie planu wyznacza się **granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości**, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla scalania i podziału nieruchomości, prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) minimalną powierzchnię działki dla terenów MN1 na 800 m²;
- 2) minimalną powierzchnię działki dla terenów MU na 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MN1 i MU na 16 m, przy czym dla działek przylegających do placów do zawracania na krańcach dróg KDD1, KDD2, KDD6 i KDD7, a także działek przylegających do drogi KDL2 na 5 m;
- 4) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 60° do 90°.

§ 11. 1. Ustala się **strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV** o szerokości 38 m, liczonej po 19 m w obie strony od rzutu poziomego linii, wyznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, o której mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania hałd i nasypów oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

3. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2.

§ 12. Obszar opracowania położony jest w **strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu: Lotniska Warszawa-Babice oraz Lotniska Chopina w Warszawie**. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**:

- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, tereny przeznaczone pod komunikację kołową KDL i KDD, określone liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami lokalnymi KDL i drogami dojazdowymi KDD;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu na 6,0 m;
- 5) ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - b) dla usług – 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 7) w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,

- b) sieć kanalizacji,
 - c) sieć gazowniczą, z dopuszczeniem stosowania zbiorników indywidualnych,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieci telekomunikacyjne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej:
- a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg.
2. W zakresie **zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody;
- 2) odprowadzanie ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 75 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych i atestowanych podziemnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości i ich wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, z obowiązkiem podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji w drogach i ulicach obsługujących tą zabudowę,
 - c) zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, to jest do ziemi, w granicach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji,
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: z sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od MN1.1 do MN1.6** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 11,5 m, w tym:
 - 11,5 m dla budynków mieszkalnych z dachem spadzistym,
 - 8,0 m dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim,
 - 6,0 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) dachy płaskie lub dachy spadziste;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m²; przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU1 i MU2** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny lub zabudowa usługowa,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 11,5 m, w tym:
 - 11,5 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem spadzistym,
 - 8,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim,
 - 6,0 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) dachy płaskie lub dachy spadziste;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
- e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m²; przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych oraz dojazdu do terenów użytkowanych rolniczo;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji budowli służących działalności rolniczej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL1** i **KDL2** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDL1 w granicy istniejącego pasa drogowego w zakresie fragmentu objętego planem zmienną od 8,0 do 12,7 m,
 - b) dla terenu KDL2 zmienną od 16,0 do 46,4 m.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od KDD1 do KDD9** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD1 zmienną od 10,0 do 16,4 m;
 - b) dla terenów: KDD2, KDD6 i KDD7 zmienną od 10,0 do 18,9 m,
 - c) dla terenów: KDD3, KDD5 i KDD8 zmienną od 8,0 do 18,0 m,
 - d) dla terenu KDD4 zmienną od 12,0 do 22,8 m,
 - e) dla terenu KDD9 zmienną od 12,0 do 21,0 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, do czasu zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

§ 21. Ustala się wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolem: MN1, MU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: R, KDL, KDD.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy

Lucyna Pelagia Skrzeczkowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI JANÓW - OBSZAR I

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XVII/171/2025
Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 kwietnia 2025 r.



Skala: 1:1000

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL-2000 strefa 7
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej pozyskanej z Powiatu Warszawskiego. Licencja nr OD.6642.2.56.2024_1432_P



LEGENDA

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- ← 5 — wymiarowane odległości w metrach
- granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

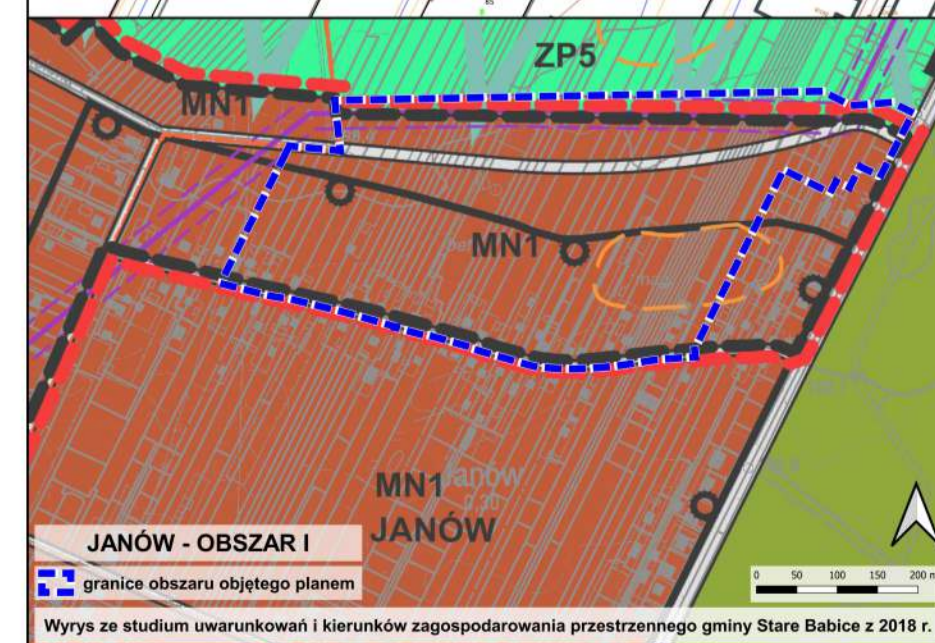
PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN1** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- R** tereny rolnicze
- KDL** tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- 56-65/13** numer AZP stanowiska archeologicznego
- granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej z oznaczeniem napięcia
- otwarte rowy melioracyjne
- 1132 granice i numery działek ewidencyjnych
- MN1** linie rozgraniczające z oznaczeniami terenu poza obszarem planu

Obszar planu jest w całości położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego



OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ	
	MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
	ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY LASÓW ZALESIEN
SYSTEM OBSZARÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH	
	GRANICE STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ
	STRATEGICZNE POWIĄZANIE PRZYRODNICZE KPN
	TERENY OCHRONY DOBR KULTURY
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE W REJESTRZE WKZ
	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
	LINE ELEKTROENERGETYCZNE WYS. NAPIĘCIA ZE STREFAMI
KOMUNIKACJA	
	DROGI GŁÓWNE WJEWÓDZKIE
	WAŻNE JĘZDZIE DROG LOKALNE I DOJAZDOWE (GMINNE)
WYKŁADNIKI INFORMACYJNE DLA STUDENTÓW	
	GRANICA ZWIĄZU STUDIUM WRAZ Z NUMERACJĄ OBSZARÓW OMIĘNIANYCH
	GRANICA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIEMUCHOŚCI
	GRANICA OBSZARÓW OLEJACYCH ZWIĄZANA STUDIUM URBANISTYKOWYM I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys za studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice z 2018 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/171/2025
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 24 kwietnia 2025 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów – obszar I

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Babice	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	17.06.2019 r.	M. B., B.P., P. B.	Wniosek, aby część działki która wchodzi w obręb scalenia i podziału została przekształcona tak, aby stanowiła dwie działki, każda o powierzchni co najmniej 1200 mk., aby umożliwić na nich budowę dom w zabudowie bliźniaczej	Działka ew. nr 37/4	obszar scaleń i podziałów nieruchomości		X		X
2.	17.06.2019 r.	Mieszkańcy Janowa	Wnioski o: - zmianę szerokości drogi KDL2 do 12m w tym rowy odwadniające i chodniki, - umożliwienie konsultacji z mieszkańcami/właścicielami gruntów, - zmianę przebiegu ciągu pieszo-jezdnego KPJ3, - wyjaśnienie związane z planowanym połączeniem drogi KDL z ulicą Zieloną, - informację w sprawie możliwości ograniczenia do minimum szerokości planowanego pasa ochronnego dla przemarszu zwierzyny.		KDL2		X		X
3.	11.03.2025 r.	B. G.	Wniosek o wyłączenie z obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	Działki ew. nr 114/3, 114/4	obszar scaleń i podziałów nieruchomości		X		X
4.	01.04.2025 r.	M. D.	Wniosek o możliwość wydzielenia działki o powierzchni 800 m ² od strony projektowanej drogi 8KDD	Działka ew. nr 51	obszar scaleń i podziałów nieruchomości		X		X
5.	01.04.2025 r.	K. R.	Wniosek o zmniejszenie dopuszczanej wielkości obiektów handlu detalicznego (obecnie w projekcie uchwały dopuszcza się obiekty handlu detalicznego do powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m ²).		MU2		X		X
6.			Wniosek o maksymalne zmniejszenie szerokości przewidywanej drogi KDL 2.		2KDL		X		X
7.			Wniosek o zmianę wytyczenia planowanej drogi KDL2, maksymalne wyprostowanie jej, aby nie ścinała powierzchni części działek bezpośrednio położonych przy planowanej drodze.	Działki ew. nr 23/1, 24/1	2KDL		X		X
8.	02.04.2025 r.	M. B	tj. uwagi nr 5, 6, 7	tj. uwagi nr 5, 6, 7	tj. uwagi nr 5, 6, 7		X		X
9.	02.04.2025 r.	H. R.	Wniosek o odrolnienie działki, brak zgody na scalenie	Działki ew. nr 34/5, 35/4	obszar scaleń i podziałów nieruchomości		X		X

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/171/2025
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 24 kwietnia 2025 roku

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów – obszar I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się następujący sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Janów – obszar I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie ujętych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Stare Babice przyjmuje się uchwałą budżetową;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane, są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych na drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.

Załącznik nr 4

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę