

**UCHWAŁA NR LXIX/761/2024  
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 29 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.<sup>1)</sup>) 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) oraz Uchwały Nr **LVII/615/2023** Rady Gminy Stare Babice z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego**, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice uchwalonego 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.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego – zwany dalej „planem”.

2. Obszar sporządzenia planu, o którym mowa w ust. 1, obejmuje działki ew. nr 625/1, 625/3, 633/20, 633/21, 638/8, 638/9 i 1132 we wsi Stare Babice.

**§ 2.** Uchwała składa się z:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych w formie dokumentu elektronicznego, stanowiącego załącznik nr 4.

**§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:**

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) zieleń izolacyjna;
- 6) przeznaczenie terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci poniżej 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;

---

<sup>1)</sup>(Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739)

- 2) **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; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy toalet publicznych;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany 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) **teren** – teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) **U** – teren usług;
- 2) **US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 4) **KOP** – teren parkingu;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

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

§ 7. W zakresie **ochrony i kształtowania ładów przestrzennego** ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:

- 1) 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);
- 2) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółte (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);
- 3) zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych.

§ 8. 1. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym;

5) lokalizację zieleni izolacyjnej na terenach 1KDD i 1KOP od strony terenów zabudowy mieszkaniowej istniejącej poza obszarem planu.

2. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny ZP i US-ZP wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

3. Obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, na terenie której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 – Subniecka Warszawska i Nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna), na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów 1U, 1US-ZP i 1ZP:**

- 1) minimalną powierzchnię działki na 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 60° do 90°.

2. W obrębie planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 10. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych, na których występują urządzenia melioracji wodnych.**

**§ 11. Obszar opracowania położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Warszawa-Babice oraz Lotniska Chopina w Warszawie, na terenie której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.**

**§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

- 1) jako podstawowy układ komunikacyjny teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 2) powiązanie podstawowego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym przez drogę publiczną ulicę Polną położoną poza obszarem opracowania planu;
- 3) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej przez teren parkingu oznaczony symbolem 1KOP;
- 4) minimalną szerokość dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu na 6,0 m;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, co najmniej 1 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 6) realizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach: drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD lub parkingu oznaczonego symbolem 1KOP;
- 2) dopuszczenie sytuowania sieci infrastruktury technicznej na terenach niewymienionych w pkt. 1 jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej na 110 mm,
  - c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej na 200 mm,
  - c) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej na 90 mm,
  - d) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do zbiorników retencyjnych lub zagospodarowanie w obrębie nieruchomości lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN lub z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalną średnicę sieci gazowej na 32 mm;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 11) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów o nieznacznym oddziaływaniu, uwzględniając ochronę przed polami elektromagnetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

#### **§ 14. Budowę:**

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, z wyjątkiem budynków mieszkalnych,
- dojść i dojazdów, ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, parkingów,
- zbiorników wód powierzchniowych, mostków i pomostów, traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi.

#### **§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – usługi publiczne rozumiane jako obiekty budowlane służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb wspólnoty gminnej, w szczególności: usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultury i rozrywki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - b) dachy płaskie oraz dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 60° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
  - c) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
  - d) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,0,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1US-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji lub zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi gastronomii, kultury i rozrywki;
- 3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 10,0 m,
  - b) dachy płaskie oraz dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 60° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
  - c) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
  - d) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są lokalizowane, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50%.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 20 m;
- 4) lokalizację zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej istniejącej poza obszarem planu.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parking publiczny;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%.
- 5) lokalizację zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej istniejącej poza obszarem planu.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i miejsc parkingowych;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem terenów, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszym planem miejscowym.

**§ 21.** Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 0%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Szuba**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI STARE BABICE W REJONIE PARKU GMINNEGO

Załącznik nr 1 do uchwały nr LXIX/761/2024  
Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 lutego 2024 r.

Skala: 1:1000

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granicze obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zieleń izolacyjna
- wymiarowanie

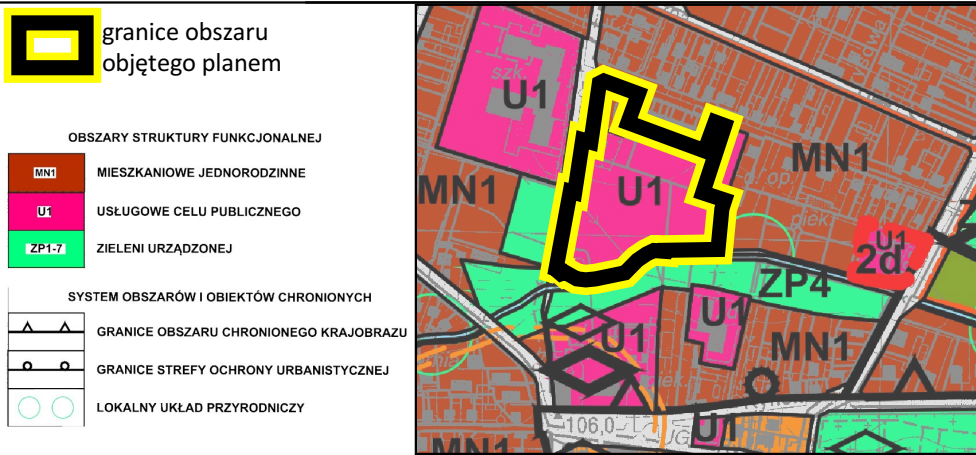
PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- U teren usług
- US-ZP teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KOP teren parkingu
- ZP teren zieleni urządzonej

OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- 1132 granice i numery działek ewidencyjnych
- tereny zmeliorowane-zdrenowane
- wody powierzchniowe
- KDD linie rozgraniczające z oznaczeniami terenu poza obszarem planu

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7  
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej pozyskanej z Powiatu Warszawskiego Zachodniego, ul. Poznańska 129/133, 05-850 Ożarów Mazowiecki. Licencja nr OD.6642.2.16.2023\_1432\_P.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego**

| 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.  | 20.11.2023 r.     | P. L.                                                   | Zaproponowane rozwiązania planistyczne drastycznie pogarszają sąsiedztwo dla mojej nieruchomości, powodują znaczne negatywne oddziaływanie na moją nieruchomość ze względu na wprowadzenie nowego skrzyżowania z ulicą Polną przy mojej nieruchomości.<br>Skrzyżowanie to będzie bezpośrednio znacząco negatywnie oddziaływać na moją nieruchomość w wielu wymiarach: nadmiernego hałasu, bezpieczeństwa, emisji światła samochodów bezpośrednio prostopadle na okna mojej nieruchomości, emisji pyłów i spalin. Istnieje prawdopodobieństwo niemożności korzystania z istniejących zjazdów na drogę publiczną ze względu na aspekty bezpieczeństwa oraz niemożność korzystania zgodnie z przeznaczeniem z terenu MN (mieszkaniowy jednorodzinny) oraz niemożności niezakłóconego korzystania z mieszkania, ze względu na przekroczenie norm hałasu.<br>Nowe skrzyżowanie z ulicą Polną może być zatem bardzo ruchliwe, a droga 1KDD intensywnie wykorzystywana. Dlatego też ponawiam w formie uwag wnioski o zachowanie dotychczasowego przeznaczenia bezpośrednio sąsiedniego dla mnie terenu 1KDD jako MN. | dz. nr 1132 oraz posesja przy ulicy Polnej poza obszarem planu | 1KDD                                                             |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 2.  |                   |                                                         | Niespełnienie norm szerokości 12 m, ustalanych przez studium zagospodarowania dla nowo planowanych dróg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | dz. nr 1132                                                    | 1KDD                                                             |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 3.  |                   |                                                         | Projekt planu na terenach sąsiednich dodatkowo dopuszcza wypoziomowanie terenu, bardzo wysoką intensywność zabudowy dla terenów wiejskich (1,2) i bardzo niskie minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla terenu 1KDD (0%) i 1U (20%), co potęguje problemy z poziomem wód gruntowych mające negatywny wpływ również na mój podpiwniczony budynek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | dz. nr 1132 i 625/3                                            | 1U<br>1KDD                                                       |                                                    | X                     |                                         | X                     |

| 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                    |
| 4.  |                   |                                                         | Pomimo zgłoszenia przeze mnie stosownych wniosków na początkowym etapie planowania, mój interes prywatny został pominięty, podtrzymuję zatem argumenty poparte normami prawnie obowiązującymi zgłoszone przeze mnie w marcu 2023 r. na etapie przystąpienia do sporządzania projektu planu. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że mój prywatny interes wykazany na etapie wniosków do planu nie znalazł żadnej ochrony.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Obszar planu i poza obszarem planu                             | Cały obszar planu                                                |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 5.  |                   |                                                         | Wnoszę o zmianę obsługi komunikacyjnej terenu wyłącznie z terenu 1KOP. Nowe skrzyżowanie z ulicą Polną może być bardzo ruchliwe, a droga 1KDD intensywnie użytkowana.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | dz. nr 625/1 i 625/3                                           | 1KOP                                                             |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 6.  |                   |                                                         | Wnoszę o usunięcie parkingów jako przeznaczenia uzupełniającego bez praktycznie żadnych limitów dla terenu 1US-ZP i 1U. Plan dopuszcza w formie przeznaczenia uzupełniającego utworzenie bez żadnego limitu - realnie kilkuset miejsc parkingowych na terenie 1U i 1US-ZP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | dz. nr 625/1, 625/3, 633/20, 633/21, 638/8, 638/9 i 1132       | 1U<br>1US-ZP                                                     |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 7.  |                   |                                                         | Zmniejszenie o 50% intensywności zabudowy terenu 1US-ZP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | dz. nr 633/20, 633/21, 638/8 i 638/9                           | 1US-ZP                                                           |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 8.  |                   |                                                         | Zwiększenie wymogów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej terenu 1U na 40%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | dz. nr 1132 i 625/3                                            | 1U                                                               |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 9.  | 20.11.2023 r.     | I. L.                                                   | Zaproponowane rozwiązania planistyczne znacznie pogarszają warunki mieszkaniowe w lokalu oraz na działce negatywne oddziaływanie: wprowadzenie nowego skrzyżowania z ulicą Polną, powodują zwiększenie hałasu, który już jest nadmierny, spadek bezpieczeństwa – w szczególności z wyjazdów na posesję i garażu – narażenie na imisję światła samochodów - świecących prostopadle do okien mieszkania, wzrostu imisji pyłów i spalin. Sprzeciwiam się zatem lokalizowaniu drogi 1KDD w sposób, który utrudni lub wręcz uniemożliwi mi prowadzenie gospodarstwa domowego z zachowaniem miru domowego. Rozwiązania planistyczne nie uwzględniły interesu prywatnego użytkowników i mieszkańców posesji Polna 24, wszelkie wyżej wymienione problemy zostały pominięte – zarówno w ocenie oddziaływania na środowisko, jak i w samych zapisach projektu planu. | dz. nr 1132 oraz posesja przy ulicy Polnej poza obszarem planu | 1KDD                                                             |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 10. |                   |                                                         | Mój prywatny interes wykazany na etapie wniosków do planu nie znalazł żadnej ochrony - projekt planu realizuje interesy właścicieli na innych obszarach, a generuje kumulację oddziaływania na moje mieszkanie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Obszar planu i poza obszarem planu                             | Cały obszar planu                                                |                                                    | X                     |                                         | X                     |

| 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                    |
| 11. |                   |                                                         | Proszę zatem o zmianę przeznaczenia 1KDD do co najwyżej drogi pożarowej lub wewnętrznej KDW oraz zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru ze strony terenu 1KOP.                                                                                                                                                                                                                                                                                   | dz. nr 1132, 625/1 i 625/3                               | 1KDD<br>1KOP                                                     |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 12. |                   |                                                         | Proszę o przesunięcie możliwości lokalizacji parkingów jako przeznaczenia uzupełniającego bez limitów dla terenu 1US-ZP i 1U, do odpowiedniego przeznaczenia wykazanego odrębnie w 1US-ZP i 1U w proporcji 1 miejsce na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków.                                                                                                                                                                           | dz. nr 625/1, 625/3, 633/20, 633/21, 638/8, 638/9 i 1132 | 1U<br>1US-ZP                                                     |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 13. |                   |                                                         | W zakresie istniejących już teraz problemów komunikacyjnych spowodowanych nadmierną intensywnością usług (też publicznych) – obciążających ulicę Polną, proponuję zmniejszenie o 50% intensywności zabudowy terenu 1US-ZP.                                                                                                                                                                                                                           | dz. nr 633/20 i 638/8                                    | 1US-ZP                                                           |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 14. |                   |                                                         | Zwiększenie wymogów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej terenu 1U na 40%,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | dz. nr 1132 i 625/3                                      | 1U                                                               |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 15. |                   |                                                         | W zakresie zaobserwowanego zalewania, tworzenia zastoin wodnych – proszę wprowadzić nakaz utrzymania kierunku spływu powierzchniowego w kierunku południowym poprzez przywrócenie ukształtowania terenu wskazanego poziomiami na mapach z 2011 r. tj. jednocześnie zwiększając powierzchnię biologicznie czynną do minimum 40%.                                                                                                                      | dz. nr 1132 i 625/3                                      | 1U<br>1KDD                                                       |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 16. | 20.11.2023 r.     | Stowarzyszenie Babice dla Przyrody                      | Wnioskujemy w § 13.5 nakazu zapewnienia na działce budowlanej, co najmniej 2 stanowisk postojowych na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Cały obszar planu                                        | Cały obszar planu                                                |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 17. |                   |                                                         | Dla obszaru 1U: wprowadzenie zapisów dotyczących minimalnego udziału procentowego powierzchni przeznaczonej pod infrastrukturę placu zabaw na poziomie 30%; wprowadzenie zapisów dotyczących maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy na 50%.                                                                                                                                                                                          | dz. nr 1132 i 625/3                                      | 1U                                                               |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 18. |                   |                                                         | Dla obszaru 1US-ZP ustalenie w § 17.1.4f minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | dz. nr 633/20, 633/21, 638/8 i 638/9                     | 1US-ZP                                                           |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 19. |                   |                                                         | Dla obszaru 1KDD wprowadzenie zapisów dotyczących minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%; propozycja ma na celu zapewnienie parametrów umożliwiających realizację terenów zieleni urządzonej, m.in. wzdłuż ciągu komunikacyjnego przy granicy z terenem MN1a (teren PBC ma zapewnić nasadzenia roślinności zmniejszając oddziaływanie drogi 1KDD na nieruchomości MN1a oraz eliminację tzw. wysp ciepła). | dz. nr 1132                                              | 1KDD                                                             |                                                    | X                     |                                         | X                     |

| 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                    |
| 20. |                   |                                                         | Wprowadzenie zapisów w planie dotyczących zakazu urządzania miejsc parkingowych na terenie 1KDD.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | dz. nr 1132                                                     | 1KDD                                                             |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 21. |                   |                                                         | Dla obszaru 1ZP wnioskujemy w § 20.1.4 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 85% - dla terenu 1ZP wnioskujemy o zachowanie istniejącej ochrony zapisanej w dotychczasowym obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | dz. nr 633/21 i 638/9                                           | 1ZP                                                              |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 22. |                   |                                                         | Projekt planu przewiduje na nowych terenach bardzo intensywne usługi publiczne - wskaźnik intensywności 1,2 dla terenu 1U oraz 0,4 dla terenu 1US-ZP (w przypadku nie wprowadzenia zaproponowanych zmian). Okoliczny teren jest już bardzo obciążony ruchem komunikacyjnym dojazd do budynku szkoły i przedszkola. Dalsza intensyfikacja, centralizacja usług publicznych, w szczególności szkolnictwa itp., wymusza przemieszczanie się mieszkańców, generuje stały znaczny ruch kołowy w tym obszarze, jest sprzeczna z zasadami zrównoważonego rozwoju i utrudnia prawidłowe korzystanie z sąsiadujących terenów MN przy ulicy Polnej. | dz. nr 625/1, 625/3, 633/21, 638/8, 638/9 i 1132                | 1U<br>1US-ZP                                                     |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 23. | 25.01.2024 r.     | E. L.                                                   | Uważam, iż projektowanie 1KDD spowoduje niemożność spokojnego i bezpiecznego zamieszkania pod moim adresem. Zaplanowane rozwiązania nie chronią należycie tej nieruchomości                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | dz. nr 1132 oraz posesja przy ulicy Polnej poza obszarem planu. | 1KDD                                                             |                                                    | X                     |                                         | X                     |
| 24. | 25.01.2024 r.     | P. L.                                                   | Ponownie proszę o uwzględnienie interesu prawnego i faktycznego wskazanego na etapie przystępowania do sporządzania projektu planu oraz przy pierwszym wyłożeniu.<br>Planowane skrzyżowanie 1KDD i ul. Polnej znacząco pogorszy stan mojej nieruchomości, domu i wartości nieruchomości.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                 | 1KDD                                                             |                                                    | X                     |                                         | X                     |

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice w rejonie parku gminnego, 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 Stare Babice w rejonie parku gminnego, 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 na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń.

**§ 2.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:

- 1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
- 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
- 3) kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
- 4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 7) tereny zieleni urządzonej i usług publicznych.

2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, która jest już zrealizowana, może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

**§ 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 4

Zalacznik4.xml



**Rada Gminy Stare Babice na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**