Podpisany przez:
Remigiusz Dominik Fijołek
dnia 1 czerwca 2026 r.

UCHWAŁA NR XXX/320/2026
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew pomiędzy ulicami Hubala Dobrzańskiego, Na Skraju, mjr. Jacka Decowskiego, Kompanii Jerzyków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), a także w związku z uchwałą nr XII/119/2024 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew pomiędzy ulicami Hubala Dobrzańskiego, Na Skraju, mjr. Jacka Decowskiego, Kompanii Jerzyków, 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew pomiędzy ulicami Hubala Dobrzańskiego, Na Skraju, mjr. Jacka Decowskiego, Kompanii Jerzyków 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 3.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) 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 2;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 3.

§ 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 stosunku do płaszczyzny poziomej w przedziale 20° - 45°;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona i zwymiarowana na rysunku planu, poza którą nie można budować:

   a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń, dojść do budynków, tarasów, wykuszy oraz docieplеń ścian istniejących budynków warstwą izolacyjną grubości do 20 cm,

   b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;

4) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

5) **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;

6) **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) zwymiarowane odległości w metrach;

5) przeznaczenia 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 10% dla terenów: MN, MW, MW-U;

2) 0% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.
Ustalenia dla obszaru objętego planem

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

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

7) **KOP** – teren parkingu;

8) **IKP** – teren pompowni ścieków;

9) **WS –** teren wód powierzchniowych śródlądowych;

10) **ZN** – teren zieleni naturalnej;

11) **ZP-US** – teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji.

§ 7. 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: drogi dojazdowej KDD, komunikacji pieszo-rowerowej KP oraz zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP-US.

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu 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 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),

   b) 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).

§ 9. 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 lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

4) zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;

5) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

6) nakazuje się odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

7) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku kwalifikuje się tereny:

   a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) MW jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

   c) MW-U jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

   d) ZP-US jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 11. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach:

1) otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;

2) strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)”;

4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Obowiązują następujące **ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

1) na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obszar objęty planem położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu: Lotniska Warszawa-Babice oraz Lotniska Chopina w Warszawie, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Obowiązują następujące **ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały.

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

1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;

2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami dojazdowymi oraz bezpośrednio z ul. H. Dobrzańskiego, mjr. J. Decowskiego, Na Skraju lub Kompanii Jerzyków;

3) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające przeznaczone pod komunikację drogową wewnętrzną KR dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;

4) ustala się minimalną szerokość dojazdów i dojść do nowo wydzielanych działek, niewyznaczonych na rysunku planu: 6,0 m;

5) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakazuje się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;

7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach wbudowanych i wolnostojących, według minimalnego wskaźnika określonego dla:

   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

   b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 60 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania, wliczając w to miejsca do parkowania na wyznaczonych terenach parkingów;

   c) usług – 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;

8) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

   a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,

   b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15.

§ 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) zakazuje się zaopatrzenia 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) zakaz stosowania podziemnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, to jest do gruntu, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w ciepło:

a) z indywidualnych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz stosowania urządzeń, technologii i instalacji, które nie spełniają określonych przepisami poziomów emisji, niezależnie od rodzaju źródeł energii;

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) ustala się 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. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **od 1MN do 8MN** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

2) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane;

3) dopuszcza się realizację usług, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 4 m i nie większa niż 25 m,

5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,5 m, w tym:

a) dla budynków mieszkalnych: 11,5 m z dachem spadzistym, 8 m z dachem płaskim,

b) dla pozostałych budynków: 6 m;

7) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy spadziste;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 800 m^2 dla terenów 1MN do 7MN,

b) 1500 m^2 dla terenu 8MN,

c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 800 m^2 dla terenów 1MN do 7MN,

b) 1500 m^2 dla terenu 8MN;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) brak zastosowania zasad, o których mowa w pkt 1 i 2 przy wydzielaniu działek pod obiekty infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz dróg publicznych ul. Na Skraju, Kompanii Jerzyków, H. Dobrzańskiego lub mjr. Jacka Decowskiego, – poza obszarem planu;

2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone rysunkiem niniejszego planu, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, a także ustanowienie odpowiednich służebności;

3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MW** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane lub dobudowane;

3) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 10 m i nie większa niż 60 m,

4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 13 m, w tym:

a) dla budynków mieszkalnych: 13 m z dachem spadzistym, 11 m z dachem płaskim,

b) dla pozostałych budynków: 6 m;

6) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy spadziste;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) brak zastosowania zasad, o których mowa w pkt 1 i 2 przy wydzielaniu działek pod obiekty infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. H. Dobrzańskiego – poza obszarem planu;

2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone rysunkiem niniejszego planu, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, a także ustanowienie odpowiednich służebności;

3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MW-U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie wolnostojącej;

2) ustala się zabudowę usługową w formie wolnostojącej lub wbudowanej;

3) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane lub dobudowane;

4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,

5) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 10 m i nie większa niż 90 m,

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 13 m, w tym:

a) dla budynków mieszkalnych: 13 m z dachem spadzistym, 11 m z dachem płaskim,

b) dla pozostałych budynków: 6 m,

7) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy spadziste;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;

4) brak zastosowania zasad, o których mowa w pkt 1 i 2 przy wydzielaniu działek pod obiekty infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. H. Dobrzańskiego – poza obszarem planu;

2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone rysunkiem niniejszego planu, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, a także ustanowienie odpowiednich służebności;

3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **od 1KDD do 7KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:

a) 1KDD: od 9,0 m do 29,4 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2KDD: 8,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3KDD: 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 4KDD: od 8,9 m do 13,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

e) 5KDD: 8,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

f) 6KDD: od 12,0 m do 19,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

g) 7KDD: od 6,1 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) obsługę przylegających terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **od 1KR do 3KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu:

a) 1KR – 13,0 m z poszerzeniami w rejonie zjazdów, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2KR – od 10,2 m do 22,5 m z poszerzeniami w rejonie zjazdów, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3KR – od 9,0 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie zjazdów, zgodnie z rysunkiem planu;

2) obsługę przylegających terenów w sposób bezpośredni;

3) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 9,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **od 1KOP do 3KOP** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren parkingu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się roboty budowlane i remonty, przebudowę, rozbudowę istniejącego budynku służącego obsłudze terenu;

2) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 2 m i nie większa niż 10 m,

3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 4,5 m;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1 m^2,

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi publicznej ul. H. Dobrzańskiego – poza obszarem planu;

2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IKP** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren pompowni ścieków.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;

3) ustala się dachy płaskie;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1 m^2,

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KDD oraz drogi publicznej ul. H. Dobrzańskiego – poza obszarem planu;

2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **WS** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie wód w formie zbiornika otwartego;

2) zakazuje się zakrywanie zbiornika otwartego;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 m.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ZN** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) zachowanie istniejących zbiorników wodnych.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-US** ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się realizację funkcji usług sportu i rekreacji w formie budowli sportowych i rekreacyjnych,

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

6) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KDD oraz drogi publicznej ul. H. Dobrzańskiego – poza obszarem planu;

2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Remigiusz Fijołek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI LATCHORZEW POMIĘDZY ULICAMI HUBALA DOBRZAŃSKIEGO, NA SKRAJU, MJR. JACKA DECOWSKIEGO, KOMPANII JERZYKÓW

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/320/2026
Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2026 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice



LEGENDA

- granice obszaru objetego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie

PRZEZANCZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KOP teren parkingu
- IKP teren pompowni ścieków
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN teren zieleni naturalnej
- ZP-US teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji

Obszar w całości położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego
oraz w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszau Chronionego Krajobrazu.

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej pozyskanej
od Starosty Warszawskiego Zachodniego Licencja nr OD.6642.2.24.2025_1432_P.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXX/320/2026
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 28 maja 2026 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew pomiędzy ulicami Hubala Dobrzańskiego, Na Skraju, mjr. Jacka Decowskiego, Kompanii Jerzyków

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew pomiędzy ulicami Hubala Dobrzańskiego, Na Skraju, mjr. Jacka Decowskiego, Kompanii Jerzyków.

§ 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 zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew pomiędzy ulicami Hubala Dobrzańskiego, Na Skraju, mjr. Jacka Decowskiego, Kompanii Jerzyków, obejmują:
   1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 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: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony 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 określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, 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 nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie 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 uchwala się w uchwale budżetowej;
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 przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania 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 programów 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 3 do uchwały nr XXX/320/2026

Rady Gminy Stare Babice

z dnia 28 maja 2026 r.

Zalacznik3.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