



**UCHWAŁA NR XXXII/330/2026
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 15 lipca 2026 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
północnej części wsi Wojcieszyn w Gminie Stare Babice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹⁾), Rada Gminy Stare Babice uchwala co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, północnej części wsi Wojcieszyn w Gminie Stare Babice, dla wskazanych w załączniku graficznym obszarów ze wskazaniem ich granic i miejsca położenia.

§ 2. Granice obszaru objęcia planem zagospodarowania przestrzennego, oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej uchwały czerwoną przerywaną linią oraz literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S.

WYKAZ WSPÓŁRZĘDNYCH obszar Wojcieszyn

Nr	X	Y
A	5792498,71	7483478,92
B	5792486,80	7484421,02
C	5792473,63	7484420,76
D	5792472,77	7484458,56
E	5792482,08	7484458,74
F	5792482,72	7484596,80
G	5792509,94	7484597,37
H	5792511,42	7484804,34
I	5792523,87	7484804,60
J	5792521,80	7484935,32
K	5792125,33	7484926,82
L	5792135,43	7484835,42
M	5792136,28	7484796,27
N	5792136,54	7484784,36
O	5792015,39	7484781,76
P	5792019,70	7484473,12
R	5792022,27	7484448,85
S	5792043,68	7483469,81

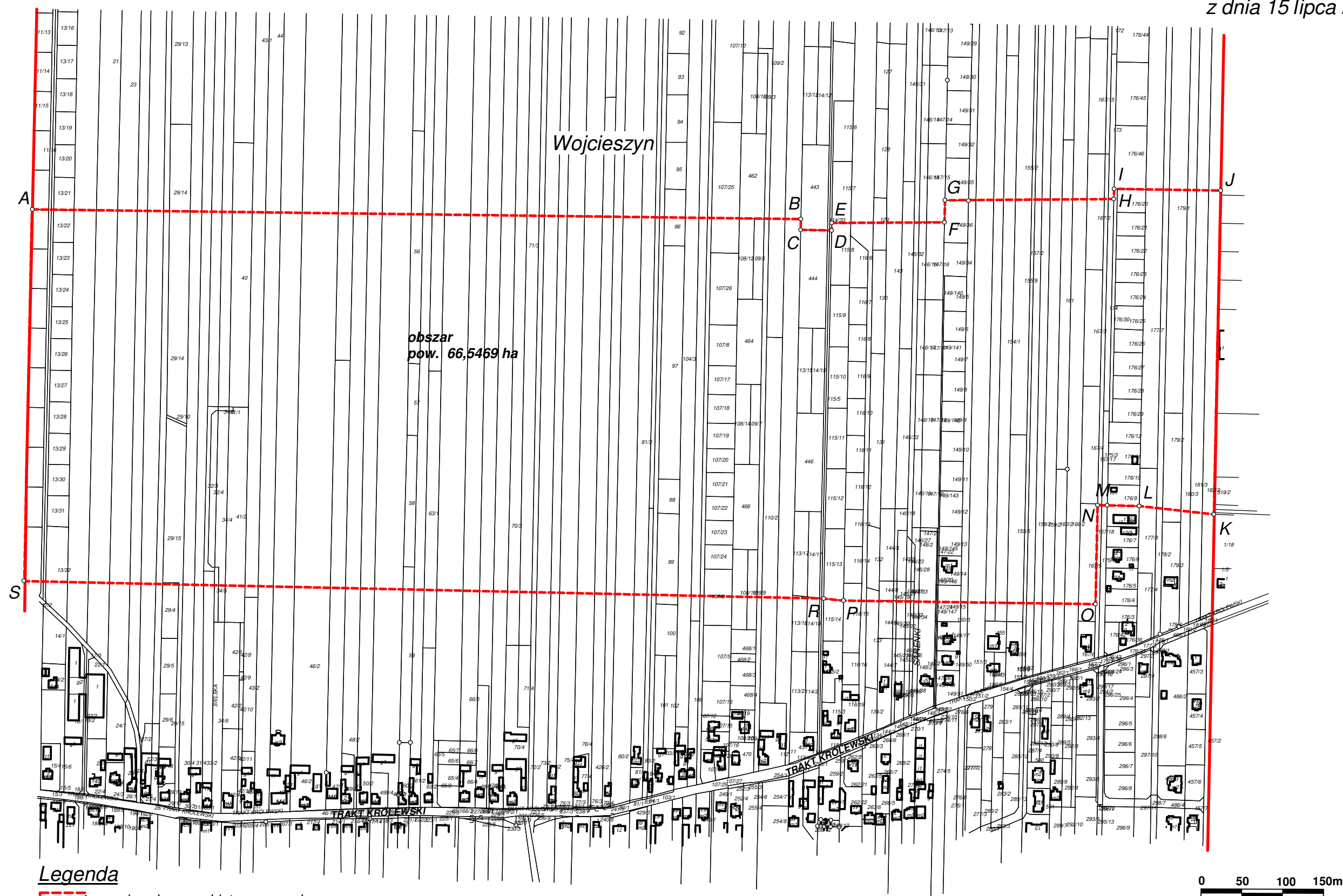
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały opublikowane w: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Remigiusz Fijolek



Legenda

- granice obszaru objętego procedurą
- informacje z ewidencji gruntów i budynków
- granice działek ewidencyjnych
- istniejące budynki
- granice wsi

Uzasadnienie

Dla terenu objętego uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice uchwalony Uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 156, poz. 4944 z dnia 29 sierpnia 2011 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, Uchwałą Nr X/59/03 Rady Gminy Stare Babice z dnia 25 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 281, poz. 7449 z dnia 6 listopada 2003 r.) zmiana części miejscowego planu zagospodarowania zachodniej części Stare Babice, Uchwałą VII/59/2024 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 sierpnia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2024, poz. 9925 z dnia 17 października 2024 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Wojcieszyn, Zalesie i Borzęcin Duży – obszar na północ od ul. Trakt Królewski.

W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wnioskowane tereny mają przeznaczenie w przeważającej części jako tereny rolne bez prawa do zabudowy.

Celem rozpoczynanej procedury jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Wojcieszyn, aby wyznaczyć tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i drobne usługi wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami. Uchwała jest odpowiedzią na liczne wnioski właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dotychczas w Wojcieszynie odrolniono jedynie obszar o powierzchni ok. 27 ha, przy pozostałych nieodrolnionych terenach o powierzchni ok. 200 ha. Wieś Wojcieszyn ma najniższy w gminie Stare Babice stosunek terenów nieodrolnionych do powierzchni ogólnej Wojcieszyna.

Zmiana przeznaczenia gruntów będzie odpowiadała zmianom społecznym, które zaszły we wsi Wojcieszyn na przestrzeni ostatnich lat. Klasa gruntów rolnych klasy IV, V, VI, które nie spełniają funkcji rolnej ani uprawnej, bliskie sąsiedztwo z Warszawą, spowodowało zmianę w sposobie użytkowania z nieruchomości z rolniczej na działalność pozarolniczą. Przeznaczenie tych gruntów na cele mieszkaniowe pozwoli na pełniejsze wykorzystanie ich potencjału rozwojowego, wynikającego z położenia wsi Wojcieszyn, zwiększy atrakcyjność terenu.

Wnioskowany obszar posiada dostęp do sieci dróg gminnych oraz infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej oraz gazowej.

Zmiana przeznaczenia gruntów byłaby korzystna dla harmonijnego rozwoju tej części gminy Stare Babice przy zachowaniu spójności i ładu przestrzennego. Stworzona zostanie możliwość wbudowywania nowej drogi pomiędzy miejscowościami Zalesie oraz Koczargi Stare, dzięki powstaniu zaprojektowanej w Studium Gminy Stare Babice drogi równoległej do Traktu Królewskiego. W przyszłości pozwoliłoby to na odciążenie ul. Trakt Królewski.

Proponowane rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice (Uchwała XIV/135/2019 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2019 r.).

Z uwagi na powyższe okoliczności, podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północnej części wsi Wojcieszyn, w granicach określonych na załączniku do uchwały jest w pełni uzasadnione.