



**UCHWAŁA NR XXXII/332/2026
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 15 lipca 2026 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Klaudyn, na północ od „Nowej Drogi”

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:

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Klaudyn, obejmującego teren na północ od „Nowej Drogi”, zgodnie z granicami określonymi w załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały czerwoną linią przerywaną oraz literami: A-A1-B-B1-C-C1-D-D1-E-E1-F-F1-G-G1-H-H1-I-I1-J-J1-K-K1-L-L1-M-M1-N-N1-O-O1-P-P1-R-T- U-W-X-Y - zgodnie ze współrzędnymi wierzchołków:

Nr	X	Y
A	5794979,51	7489036,02
A1	5794401,25	7489302,68
B	5794979,60	7489135,98
B1	5794401,67	7489296,35
C	5794959,66	7489278,52
C1	5794414,44	7489246,26
D	5794967,50	7489287,38
D1	5794424,06	7489247,26
E	5794918,69	7489663,57
E1	5794432,70	7489217,42
F	5794898,36	7489819,47
F1	5794439,08	7489212,26
G	5794894,44	7489857,42
G1	5794459,19	7489210,82
H	5794894,26	7489884,76
H1	5794497,23	7489198,27
I	5794531,23	7489847,50
I1	5794511,64	7489185,97
J	5794528,75	7489826,20
J1	5794543,68	7489166,19
K	5794527,50	7489815,11
K1	5794614,43	7489141,44

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.

L	5794520,79	7489781,40
L1	5794661,47	7489126,39
M	5794511,16	7489734,47
M1	5794788,86	7489092,97
N	5794497,13	7489689,67
N1	5794784,99	7489122,55
O	5794479,62	7489642,78
O1	5794922,71	7489131,61
P	5794463,01	7489595,11
P1	5794939,46	7489045,51
R	5794433,84	7489509,31
T	5794431,07	7489497,32
U	5794424,14	7489476,38
W	5794399,87	7489398,73
X	5794397,55	7489383,09
Y	5794397,00	7489366,70

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Remigiusz Fijolek

Obszar opracowania
pow. 35,5829 ha

procedurą
dyńków

Uzasadnienie

Dla terenu objętego niniejszą uchwałą obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn, a także fragmenty północnej części wsi Klaudyn, w tym obszarze położonego pomiędzy ul. Plut. Józefa Ciećwierza a tzw. „Nową Drogą”.

Obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała, obejmuje tereny w miejscowości Klaudyn, w północnej części gminy Stare Babice. W obowiązujących planach miejscowych przeznaczenie tych terenów ma w przeważającej części charakter rolniczy. Aktualne przeznaczenie nie odpowiada jednak rzeczywistym uwarunkowaniom przestrzennym ani potrzebom rozwoju lokalnej społeczności.

Na przestrzeni ostatnich lat teren ten stał się obszarem intensywnych aspiracji mieszkańców w zakresie przekształcenia gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Liczne wnioski właścicieli nieruchomości oraz kierunki rozwoju wskazywane w dokumentach planistycznych gminy potwierdzają potrzebę objęcia tego obszaru kompleksową regulacją planistyczną, która zapewni ład przestrzenny oraz umożliwi jego rozwój w sposób zrównoważony.

Obszar charakteryzuje się korzystnym położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, z dostępem do dróg gminnych, w tym projektowanej i funkcjonującej w świadomości mieszkańców

„Nowej Drogi”, oraz z możliwością rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci energetycznej i wodociągowej. Sporządzenie planu umożliwi właściwe powiązanie komunikacyjne oraz przestrzenne z istniejącą zabudową.

Istotnym elementem przemawiającym za przystąpieniem do sporządzenia planu jest fakt, iż w granicach opracowania znajduje się nieruchomość stanowiąca własność Gminy Stare Babice działka ewidencyjna nr 47, nabyta do zasobu gminnego w poprzedniej kadencji. Uchwalenie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru umożliwi racjonalne i zgodne z interesem publicznym wykorzystanie tego terenu, w tym przeznaczenie go pod cele publiczne, infrastrukturę techniczną lub funkcje służące mieszkańcom.

Tereny objęte uchwałą stanowią w dużej mierze grunty rolne o niskich klasach bonitacyjnych (IV–V), które nie posiadają istotnej wartości dla produkcji rolnej, natomiast ich lokalizacja w bezpośrednim

sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej sprzyja zmianie przeznaczenia na cele budowlane. Utrzymywanie funkcji rolniczej prowadzi do powstawania nieużytkowanych enklaw przestrzennych oraz konfliktów funkcjonalnych.

Wnioskowana zmiana stanowi również odpowiedź na potrzeby społeczne wielu właścicieli nieruchomości nie ma możliwości racjonalnego wykorzystania swoich gruntów w obecnym stanie planistycznym. Długotrwałe utrzymywanie przeznaczenia rolniczego skutkuje postępującą degradacją terenu oraz blokowaniem rozwoju tej części miejscowości.

Sporządzenie planu miejscowego pozwoli na: określenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi nieuciążliwe, wyznaczenie spójnego układu drogowego i powiązań komunikacyjnych, zabezpieczenie terenów pod infrastrukturę techniczną, w tym energetyczną, zachowanie zasad ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska.

Uchwała umożliwi rozpoczęcie procesu planistycznego prowadzonego z udziałem społecznym, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i racjonalnej gospodarki przestrzenią.

W świetle orzecznictwa sądów administracyjnych planowanie przestrzenne powinno uwzględniać głos lokalnej społeczności oraz zachowanie równowagi pomiędzy interesem publicznym a prawem własności.

Podjęcie niniejszej uchwały jest zatem zasadne i niezbędne dla dalszego prowadzenia odpowiedzialnej polityki przestrzennej gminy, racjonalnego gospodarowania mieniem komunalnym oraz zapewnienia możliwości rozwoju tej części miejscowości Klaudyn.