

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w obrębie
Latchorzew –pomiędzy ulicami Warszawską, Reymonta, Hubala Dobrzańskiego oraz Prusa**

Na podstawie art. 102 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) - **Rada Gminy Stare Babice uchwala co następuje:**

§1.

1. Przystępuje się, na wniosek właścicieli nieruchomości, do scalenia i podziału nieruchomości położonych w miejscowości Latchorzew dla obszaru obejmującego działki nr: 1078/3, 1078/4, 253/2, 255, 35/5, 35/6, 36/6, 37/2, 38/1, 38/2, 39/1, 39/2, 44/3, 44/4, 45/1, 46/3, 47/2, 48/2, 49/2, 50/10, 50/5, 504/6, 505, 506/6, 51/1, 52/2, 53, 55/1, 55/2, 55/3, 56/5, 56/6, 57, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 60/2, 62/1, 63, 64, 65/1, 66, 67/1, 71, 72/2, 73/2, 74, 75, 78/4, 79/4, 80/2, 81/3, 81/4, 81/6, 83/10, 83/8, 83/9, 830/2, 830/3, 830/4, 84/2, 84/9, 847/1, 852, 853, 86/10, 86/11, 87/4, 87/6, 88/10, 88/11, 88/3, 88/6, 88/7, 88/8, 88/9, 91/10, 91/9, 92/10, 93/4, 93/6, 94/4, 94/6.
2. Granice zewnętrzne nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oznaczone są na mapie ewidencyjnej, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Wypisy i wyrisy z katastru nieruchomości dotyczące obszaru objętego scaleniem i podziałem stanowią załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV/363/2021 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 lipca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 20 sierpnia 2021 r. poz. 7368), dla obszaru objętego scaleniem i podziałem stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

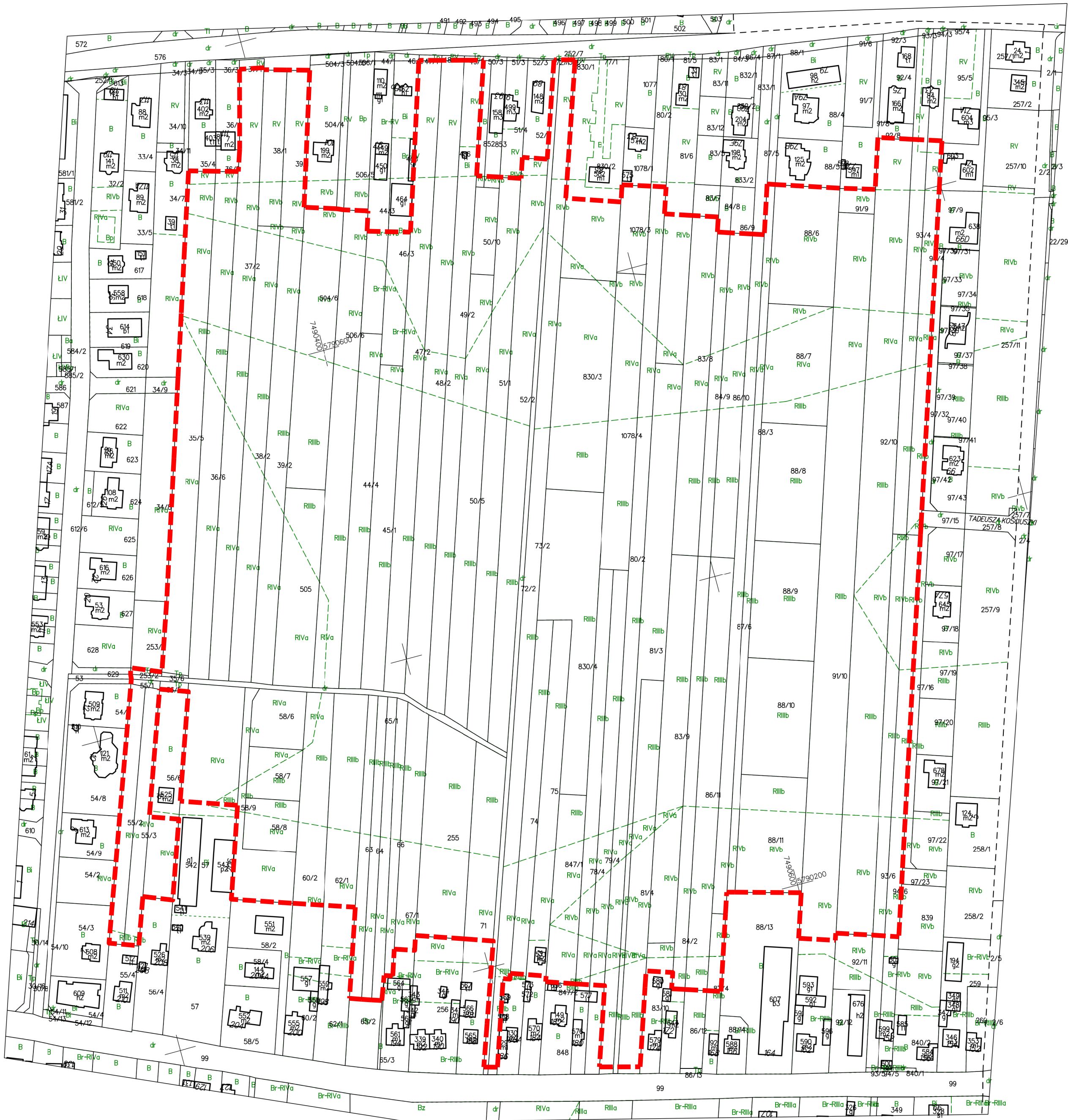
Z inicjatywą wszczęcia postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Latchorzewie pomiędzy ulicami Warszawską, Reymonta, Hubala Dobrzańskiego oraz Prusa wystąpili ich właściciele i współwłaściciele.

Na podstawie z art. 102 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – dalej ustawa, „Scaleni i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4, ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem”. Powyższy warunek został spełniony, ponieważ o zgodę na scalenie i podział nieruchomości o powierzchni 27,5497 ha wystąpili właściciele/współwłaściciele posiadający 52,28 % powierzchni tych gruntów. Zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy, o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje rada gminy w drodze uchwały, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem.

Obszar objęty scaleniem i podziałem, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze strefy zabudowy mieszkaniowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem MU na rysunku planu miejscowego.

Obecna struktura przestrzenna powyższych nieruchomości jest bardzo niekorzystna, działki są w większości wąskie i długie. Przeprowadzenie procesu scalenia i podziału umożliwi racjonalne wykorzystanie nowopowstałych działek zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:2000



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

PL.PZGIK.179

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

mapa ewidencyjna

nazwa materiału zasobu

2023.05.05

data wykonania kopii materiału zasobu

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez

Beata Kowalska POWIAT WARSZAWSKI ZACHODNI

Data: 2023.05.05 17:29:00 CEST

osoby reprezentujące organ



RPP.6727.1.123.2023

Stare Babice, 08.05.2023 r.

**WYPIS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STARE BABICE**

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) na wniosek **Referatu Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Stare Babice**, ul. Rynek 32, 05-082 Stare Babice - zaświadcza się, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew stanowiącym treść Uchwały Nr XXXV/363/2021 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 lipca 2021 r. (zwanym dalej planem), ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 20 sierpnia 2021 r. poz. 7368, grunty położone we wsi **Latchorzew** gm. Stare Babice **w zakresie przewidzianym do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości** wchodzące w skład działek oznaczonych nr ew. 35/5; 35/6; 36/6; 37/2; 38/1; 38/2; 39/1; 39/2; 44/3; 44/4; 45/1; 46/3; 47/2; 48/2; 49/2; 50/5; 50/10; 51/1; 52/2; 53; 55/1; 55/2; 55/3; 56/5; 56/6; 57; 58/6; 58/7; 58/8; 58/9; 60/2; 62/1; 63; 64; 65/1; 66; 67/1; 71; 72/2; 73/2; 74; 75; 78/4; 79/4; 80/2; 81/3; 81/4; 81/6; 83/8; 83/9; 83/10; 84/2; 84/9; 86/10; 86/11; 87/4; 87/6; 88/3; 88/6; 88/7; 88/8; 88/9; 88/10; 88/11; 91/9; 91/10; 92/10; 93/4; 93/6; 94/4; 94/6; 97/23; 253/2; 255; 258/2; 504/6; 505; 506/6; 830/2; 830/3; 830/4; 852; 853; 847/1; 1078/3; 1078/4 przeznaczone zostały na cele:

- MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8, MN1.9, MN1.11, MN1.12, MN1.13, MN1.14, MN1.15 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU2, MU3, MU4, MU5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- KDD1, KDD2, KDD4, KDD5 – tereny dróg publicznych klasy D
- KDL1, KDL2 – tereny drogi publicznej klasy L
- KP1, KP2, KP3 – tereny ciągu pieszego
- KPJ1, KPJ2, KPJ3, KPJ4, KPJ5, KPJ6, KPJ7 – tereny ciągu pieszo-jezdnego

Działki te:

- 1 - nie są położone w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
- 2 - nie są położone w Obszarze Natura 2000,
- 3 - częściowo leżą w zasięgu terenów zmeliorowanych-zdrenowanych,
- 4 - częściowo leżą w strefie kontrolowanej gazociągu 500DN i 700DN,
- 5 - położone są w granicach terenu przeznaczonego do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

Dla powyższego terenu obowiązują ustalenia zawarte w w/w tekście planu, którego kopie załączone zostają do niniejszego wypisu.

Powyższy wypis z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ważny do czasu zachowywania mocy prawnej cytowanego na wstępie tekstu planu.

Rada Gminy Stare Babice nie podjęła uchwały o rewitalizacji w trybie ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.).

Załączniki:

- 1) tekst Uchwały Nr XXXV/363/2021 z dnia 1 lipca 2021 r.
- 2) wyrys z planu w skali 1:2000

Otrzymuje:

- 1 – Wnioskodawca
- 2 – a/a

Sprawę prowadzi: Monika Mika – inspektor ds. planowania przestrzennego



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 sierpnia 2021 r.

Poz. 7368

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogolowicz
Data: 2021-08-20 09:01:06



UCHWAŁA NR XXXV/363/2021 RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 1 lipca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew

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 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) oraz Uchwały Nr XVII/160/16 Rady Gminy Stare Babice z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew oraz Uchwały Nr XVIII/177/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew, 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 zamykają się w następujący sposób – od południowo-wschodniego narożnika dz. ew. nr 612/6 granica biegnie na wschód północnym brzegiem dz. ew. nr 99 (pas drogowy ulicy Warszawskiej) do północno- wschodniego narożnika dz. ew. nr 99 oraz wschodniej granicy wsi Latchorzew, skręca po granicy wsi Latchorzew na północny wschód i biegnie po wschodniej granicy działek: 260, 259, 258/2, 258/1, 257/9, 257/8, 257/11, 257/10, 257/2, 257/1 do północno- wschodniego narożnika dz. nr ew. 252/7, potem kieruje się na północny- zachód, północną granicą dz. ew. nr 252/7 do wschodniego narożnika dz. ew. nr 576, dalej biegnie do punktu położonego na przecięciu się przedłużenia w linii prostej wschodniej granicy dz. ew. nr 612/6 i północnej granicy działki ew. nr 576 i wraca na południe do punktu początkowego wschodnią granicą dz. ew. nr 612/6 (pas drogowy ulicy Reymonta).

3. Granica, której przebieg jest określony w ust. 2 wyznaczona jest na załączniku graficznym niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 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 dotyczące 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. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 5) wymiarowania;
- 6) granicy obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 2) strefę kontrolowaną gazociągu 500DN i 700DN;
- 3) granice gruntów zmeliorowanych;
- 4) proponowany podział wewnętrzny.

§ 5. Ilekcioć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 20°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
 - a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
 - b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i tablic reklamowych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi oświaty, nauki, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U2;
- 4) tereny dróg publicznych klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 5) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 6) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 8) tereny ciągu pieszko-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 9) tereny ciągu pieszego, oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

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

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

Rozdział 2.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) stosowanie w pokryciu dachów 1 koloru spośród: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemnozielonego wraz z ich odcieniami;
- 3) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

Rozdział 3.

Ochrona środowiska

§ 9. W zakresie ochrony środowiska 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.

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN1 wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej;

2) MU, U2 wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 11. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 56-65/6), w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

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

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla terenów MN1, MU na 800 m²,

b) dla terenów U2 na 1000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MN1, MU, U2 na 18 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 60° do 90°.

Rozdział 6.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

§ 15. Obszar opracowania położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Warszawa-Babice. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, uwarunkowania wynikające z położenia w strefie kontrolowanej gazociągu DN 500 i planowanego gazociągu DN 700 oznaczonej na rysunku planu.

2. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych, w tym nasadzenia drzew, zmiana ukształtowania terenu, wznoszenie urządzeń budowlanych itp. mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania zgodnie z trybem określonym w przywołanych w ust. 1 przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy L oznaczonych symbolem KDL i klasy D oznaczonych symbolem KDD.

§ 18. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę gminną oznaczoną symbolem KDZ1 i drogę wojewódzką oznaczoną symbolem KDG1.

§ 19. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych, nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość na 6,0 m.

§ 20. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

1) dla terenów MN1, MU:

- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych;

2) dla terenu U2 minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 22. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) minimalną średnicę sieci wodociągowej na 90 mm,
- c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
- c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- 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,
- c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;

5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;

7) 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 9.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 23. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,

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, w tym w szczególności dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 24. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie odbudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie między linią rozgraniczającą drogi publicznej lub drogi wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej w/w dróg.

§ 25. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MN1.1 do MN1.15 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolno stojące;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego,
 - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
 - c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - e) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - f) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - g) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,

- d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 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,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. g - maksymalnie na 0,45,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - na 800 m² dla budynków wolno stojących,
 - na 600 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);
- 7) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 14 i § 15.
2. Dla terenów MN1.10 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.
3. Dla terenów MN1.2, MN1.4, MN1.7, MN1.9, MN1.14, MN1.15 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.
- § 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MU1 do MU5 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego;
 - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej;
 - c) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - e) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - f) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
 - g) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) 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,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,3,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,07,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 50% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 50% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową usługową,
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimalnie na 40% dla działek z zabudową usługową,
 - h) wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. j, maksymalnie na 0,45, dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługową,
 - i) wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. j, maksymalnie na 0,5, dla zabudowy o funkcji usługowej,
 - j) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - na 800 m² dla budynków wolno stojących,
 - na 600 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na każdy segment);
- 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.
- 2. Dla terenu MU5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.
 - 3. Dla terenów MU1, MU2, MU3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
 - 4. Dla terenów MU4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.
- § 28.** Dla terenów oznaczonych symbolem U2.1, U2.2, U2.3 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki z dachami płaskimi do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki z dachami spadzistymi do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - c) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
 - d) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 12 m,
 - e) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 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,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,3,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,07,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej, zgodnie z lit. g - maksymalnie na 0,5

- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m²;
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, fragmentu drogi objętego planem zmienna od 1,9 m do 5,3 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 15 i § 16.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego fragmentu pasa drogowego objętego planem - zmienna od 4,1 do 25,4 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 15 i § 16.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL1, KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 do 16,0 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 14, § 15 i § 16.

2. Dla terenu KDL2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDD1 do KDD9 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD1 od 13,2 do 13,5 m,
 - b) dla terenów od KDD2 do KDD6 na 10,0 m,
 - c) dla terenu KDD7 od 10,0 do 12,2 m,
- 3) dla terenu KDD8 szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego fragmentu pasa drogowego objętego planem - zmienna od 2,0 do 3,4 m;
- 4) dla terenu KDD9 szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego fragmentu pasa drogowego objętego planem - zmienna do 1,0 m;
- 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.
 - 2. Dla terenów od KDD1 do KDD8 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.
 - 3. Dla terenów KDD2, KDD5, KDD7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolem od KPJ1 do KPJ7 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KPJ1 od 8,0 do 11,0 m,
 - b) dla terenów KPJ2 i KPJ3 od 6,0 do 10,0 m,
 - c) dla terenu KPJ4 od 7,0 do 18,5 m,
 - d) dla terenu KPJ5 od 8,0 do 13,0 m,
 - e) dla terenu KPJ6 od 8,0 do 11,7 m;
 - f) dla terenu KPJ7 od 8,0 do 12,6 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 14 i § 15.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od KP1 do KP4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszego;
- 2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KP1 od 3,4 do 3,6 m,
 - b) dla terenu KP2 od 3,6 do 3,9 m,
 - c) dla terenu KP3 od 3,9 do 4,1 m,
 - d) dla terenu KP4 od 4,1 do 4,2 m,
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 i § 15.

2. Dla terenów KP1, KP2, KP3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

Rozdział 10. **Przepisy końcowe**

§ 35. 1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem terenów lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

2. Ustala się dopuszczenie zachowania w miejscu dotychczasowym istniejących: ogrodzeń, zjazdów, przyłączy i ich skrzynek przyłączeniowo-pomiarowych oraz dopuszcza się ich remont i odbudowę z zachowaniem dotychczasowego usytuowania do czasu zagospodarowania terenu KDG1 zgodnie z planem.

§ 36. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MU, U2 w wysokości 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KP w wysokości 0,0%.

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

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

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy

Ewa Kawczyńska

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

Warszawa, 29 lipca 2021 r.

WNP-I.4131.169.2021.MW1

Rada Gminy Stare Babice
ul. Rynek 32
05 – 082 Stare Babice**Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Działając na podstawie art. 91 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXV/363/2021 Rady Gminy Stare Babice z 1 lipca 2021 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Latchorzew”, w zakresie ustaleń:

- § 27 ust. 1 pkt 4 lit. e, w odniesieniu do sformułowania: „(...) dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (...)”;
- § 27 ust. 1 pkt 4 lit. f;
- § 27 ust. 1 pkt 4 lit. g;
- § 27 ust. 1 pkt 4 lit. h;
- § 27 ust. 1 pkt 4 lit. i, w odniesieniu do sformułowania: „(...) dla zabudowy o funkcji usługowej, (...)”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 1 lipca 2021 r. Rada Gminy Stare Babice podjęła uchwałę Nr XXXV/363/2021 „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Latchorzew”. Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE
skala 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA KONTURUJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEDZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NEPRZEKROCALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREF OCHRONY KONSERWATORSKEJ ZABYTKU ARCHITEKTURALNEGO
- WYMIARKOWANIE
- GRANICA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEPROWADZENIA SĄLEŃ PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY G
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
- TERENY CIĄGU PIESZO-KONIEGO
- TERENY CIĄGU PIESZEGO

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- NUMER ADP STANOWISKA ARCHITEKTURALNEGO
- STREFA KONTROLOWANA GAZDOSTWU KROPIWNI-TRZCIN
- GRANICE GRUNTÓW ZWIELCZONYCH
- PROJEKTOWANY PODZIAŁ WIEJOWY

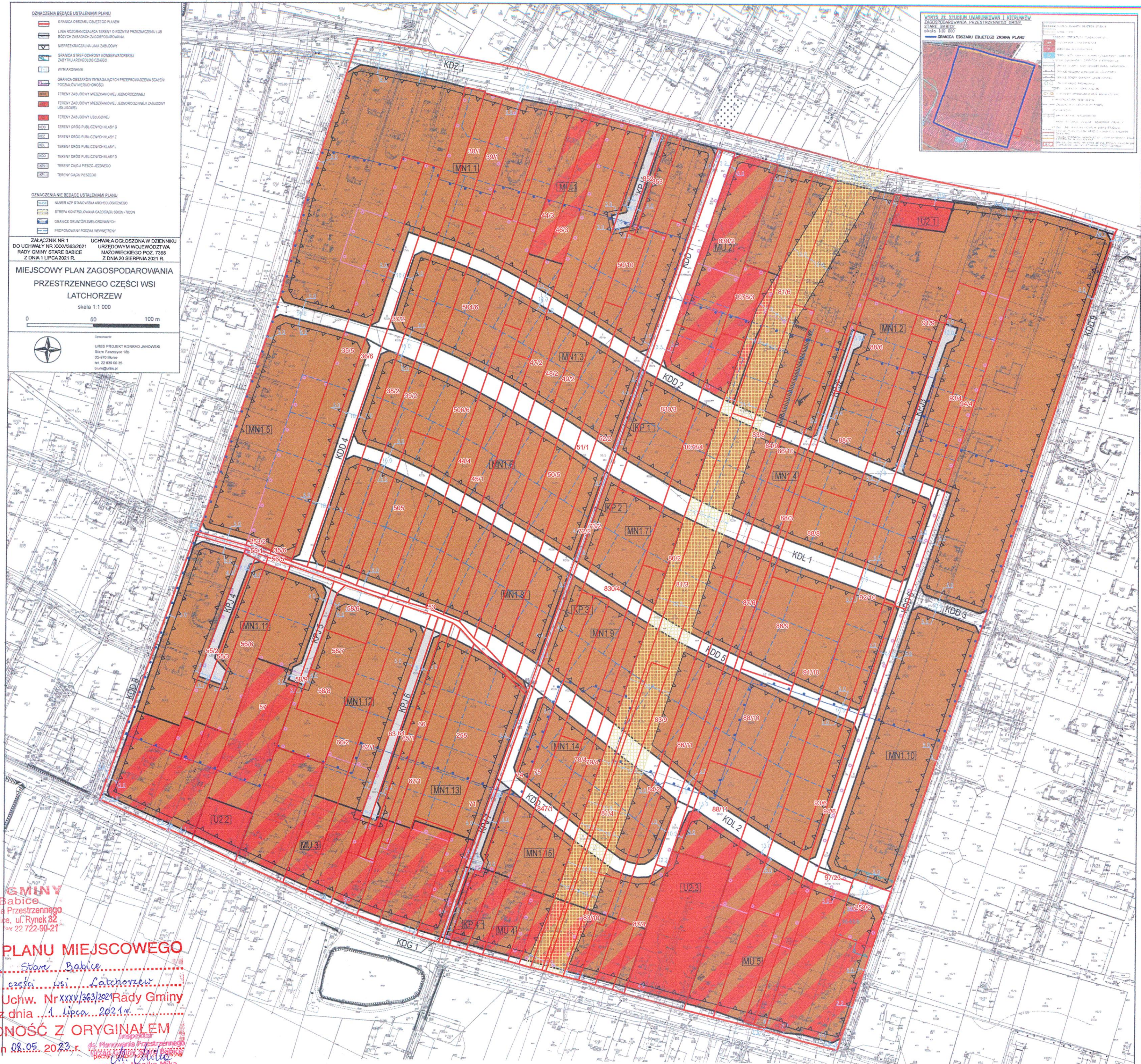
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXV/363/2021 RADY GMINY STARE BABICE Z DNIA 1 LIPCA 2021 R.

UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ. 7368 Z DNIA 20 SIERPNIA 2021 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI LATCHORZEW
skala 1:1 000

0 50 100 m

URBS PROJEKT KONRAD JANOWSKI
Stare Babice 18b
05-810 Babice
tel. 22 639 00 35
biuro@urbs.pl



URZĄD GMINY
Stare Babice
Referat Planowania Przestrzennego
05-082 Stare Babice, ul. Rynek 32
tel. 22 722-90-14, fax 22 722-90-21

WYRYS Z PLANU MIEJSCOWEGO
gminy Stare Babice
w zakresie części wsi Latchorzew
uchwalonego Uchw. Nr XXXV/363/2021 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 lipca 2021 r.

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
Stare Babice, dn. 08.05.2023 r.
mgr inż. Monika Mika