



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 kwietnia 2026 r.

Poz. 3634

UCHWAŁA NR XXVI/272/2026 RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków – obszar po zachodniej stronie rowu melioracyjnego

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, z 2026 r. 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z 2025 r. poz. 1907, 1940, 527, 680, 1668, z 2026 r. poz. 1688, 1847, 24), w związku z uchwałą Nr XI/109/2024 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków – obszar po zachodniej stronie rowu melioracyjnego, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/326/2006 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., Rada Gminy Stare Babice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków – obszar po zachodniej stronie rowu melioracyjnego, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu, sporządzona w skali 1:1000 – stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwana w dalszej części uchwały „rysunkiem planu”;
- 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 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wymiary w metrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) strefa zieleni w zabudowie mieszkaniowej;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

- 1) wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC 140001;
- 2) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) granice krajobrazu priorytetowego.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposób zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – jest to stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia w stosunku do płaszczyzny poziomej nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

- 2) **dachu stromym** – jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny poziomej w przedziale 20° - 60°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków takich jak schody zewnętrzne i rampy, wysunięte poza obrys budynku nie więcej niż 2 m, a także dociepleń ścian istniejących budynków;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu uzupełniające i wzbogające przeznaczenie podstawowe;
 - 5) **RAL** – należy przez to rozumieć 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) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, 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.
2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**;
- 2) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 6) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 7) teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: drogi dojazdowej KDD, komunikacji pieszej KPP oraz zieleni urządzonej ZP.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Określa się linie rozgraniczające terenów: sportu i rekreacji US, drogi lokalnej KDL oraz drogi dojazdowej KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

- a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, przebudowę oraz nadbudowę i rozbudowę nieobejmującą powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) określa się 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,
 - c) ustalenia lit. a i b nie dotyczą materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych takich jak cegła, drewno, beton, kamień, szkło i stal,
- 3) wskazuje się granice oraz określa się sposoby zagospodarowania terenu wskazanego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego jako krajobraz priorytetowy typu leśnego z przewagą siedlisk lasowych, kod krajobrazu 14-318.72-097, zawarte w ustaleniach planu.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) całość obszaru objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – częściowo w strefie zwykłej, a częściowo w strefie ochrony urbanistycznej, przy czym granice obszaru strefy ochrony urbanistycznej wskazano na rysunku planu – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) całość obszaru objętego planem znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 7) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;
- 8) w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni w zabudowie mieszkaniowej, wyznaczonej w odległości 100 m od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego, obowiązuje zakaz wznoszenia budynków oraz ustala się zagospodarowanie zieleni z dopuszczeniem realizacji dojść, dojazdów oraz budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 9) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MNW do przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U:
 - dla obiektów zamieszkania zbiorowego do przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży do przeznaczonych na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - dla domów opieki społecznej do przeznaczonych na cele domów opieki społecznej,
 - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych do przeznaczonych pod tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
- c) na terenach U, w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych niechronionych, nie zalicza się terenów U do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,
- d) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny US do przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” oraz GWZP nr 2151 „Subniecka warszawska część centralna”:

- 1) obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 2) zakazuje się stosowania azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w tym parkingów i miejsc do parkowania.

§ 10. 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 o średnicy nie mniejszej niż 110 mm,
 - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych np. studni,
 - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 75 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, to jest do ziemi, w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne i rowy odwadniające, a także drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
- c) ustala się 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) dopuszczenie 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,
- c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,
- b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;**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, w tym z przepisami odrębnymi dotyczącymi rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych;****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.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami lokalnymi i dojazdowymi łączącymi obszar planu z ul. Mościckiego, ul. Zaciszną, ul. Kampinoską oraz docelowo ul. Izabelińską
- 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;

- 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego na:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, liczone z miejscami w garażach,
 - b) dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - c) usług sportu i rekreacji – 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych oraz 3 miejsca do parkowania na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - d) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 6) 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.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1, 4-13, 15MNW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej,
 - b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na 4 m,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych: 9 m z dachem stromym, 8 m z dachem płaskim,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 8 m z dachem stromym, 6 m z dachem płaskim,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,

- w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną lub teren ZN dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-2 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną lub teren ZN i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1500 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 16 m,
- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg lokalnych, KDL oraz dojazdowych KDD,
- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgające, a także ustanowienie odpowiednich służebności, przy czym dopuszcza się dojazdy węższe niż 6 m o ile zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolem **2-3MNW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej,
 - b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na 4 m,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,25,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych: 9 m z dachem stromym, 8 m z dachem płaskim,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 8 m z dachem stromym, 6 m z dachem płaskim,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
- w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną lub teren ZN dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-2 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną lub teren ZN i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 2000 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 16 m,
- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg lokalnych, KDL oraz dojazdowych KDD,
- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgające, a także ustanowienie odpowiednich służebności, przy czym dopuszcza się dojazdy węższe niż 6 m o ile zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MNW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej,
 - b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na 4 m,
 - e) ustala się utrzymanie istniejącego drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako ochronę istniejących drzew, z dopuszczeniem wycinki drzew niezbędnych dla posadowienia budynku oraz związanych z nim urządzeń budowlanych, a w przypadku konieczności usunięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami gatunków rodzimych,
 - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych: 9 m z dachem stromym, 8 m z dachem płaskim,

- dla budynków gospodarczych i garaży: 8 m z dachem stromym, 6 m z dachem płaskim,

h) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 3000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,

- w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną lub teren ZN dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-2 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną lub teren ZN i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 3000 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 16 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna z dróg lokalnych, KDL oraz dojazdowych KDD,

b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgające, a także ustanowienie odpowiednich służebności, przy czym dopuszcza się dojazdy węższe niż 6 m o ile zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały,

c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 16. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-2U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych na 4 m,

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

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 16 m,
- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg lokalnych KDL oraz dojazdowych KDD,
- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgające, a także ustanowienie odpowiednich służebności, przy czym dopuszcza się dojazdy węższe niż 6 m o ile zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 17. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** usługi sportu i rekreacji;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych na 2 m,
 - b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy strome;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 16 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDD,

- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgające, a także ustanowienie odpowiednich służebności, przy czym dopuszcza się dojazdy węższe niż 6 m o ile zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 18. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-7WS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia wodne, przejścia i przejazdy;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zachowanie wód w formie rowów otwartych,
 - b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 m;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z dróg lokalnych KDL oraz dojazdowych KDD;
- 5) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 19. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3KDL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga lokalna;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi 1KDL - od 10,9 m do 11 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KDL - od 4,7 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KDL - od 11,2 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;
- 4) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§ 20. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-5KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga dojazdowa;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KDD - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 2KDD - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 3KDD - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 4KDD - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 5KDD - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 6KDD – od 10 m do 12,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;

4) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 21. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-13ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, usługi sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację usług sportu rekreacji wyłącznie w formie terenowych budowli sportowych i rekreacyjnych,

b) zakazuje się wznoszenia budynków,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 200 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 10 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: obsługa komunikacyjna z dróg lokalnych KDL oraz dojazdowych KDD;

6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie niniejszej 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

Remigiusz Fijołek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI LIPKÓW – OBSZAR PO ZACHODNIEJ STRONIE ROWU MELIORACYJNEGO

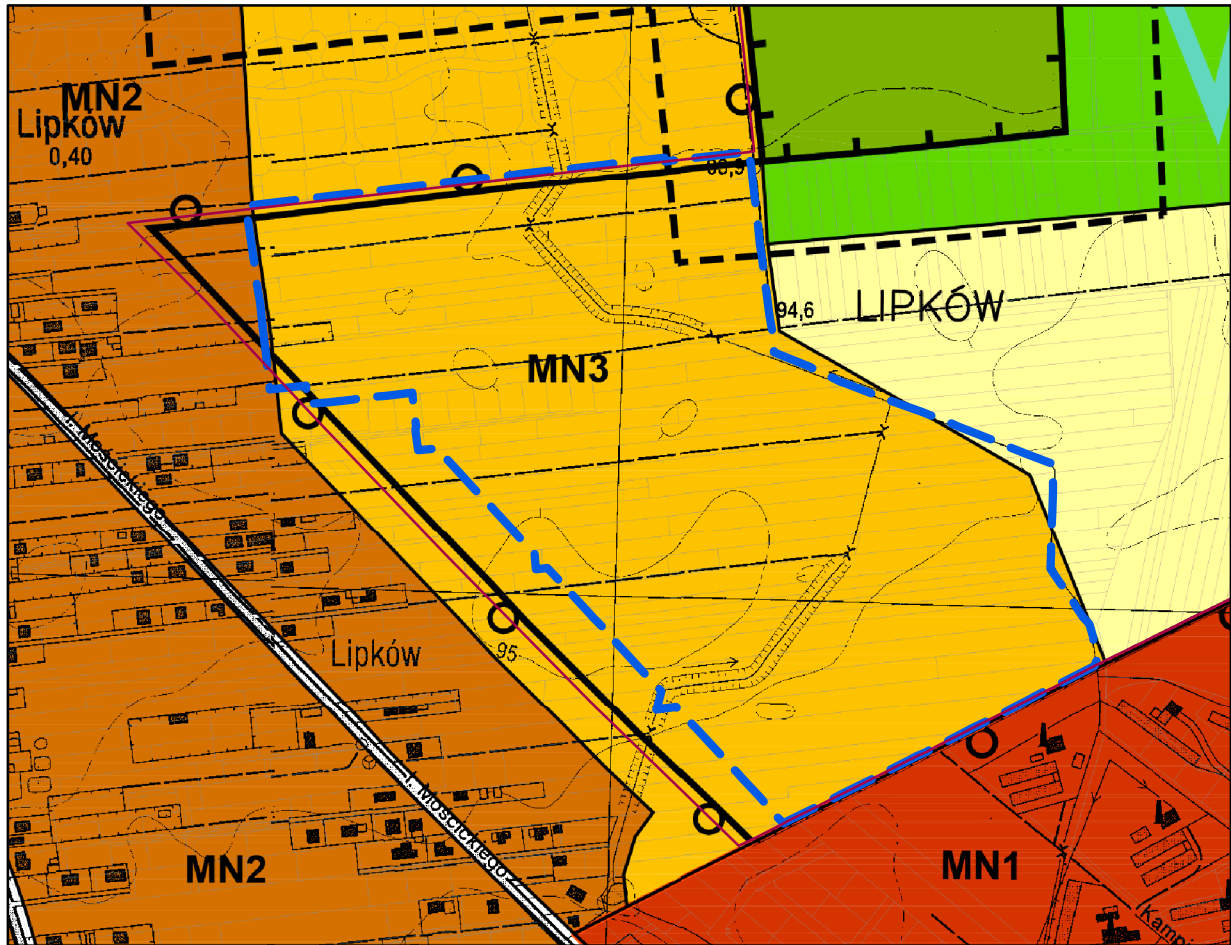
CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU

SKALA 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVI/272/2026
RADY GMINY STARE BABICE
Z DNIA 26 LUTEGO 2026 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LEGENDA

- OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
- MN1 MIESZKANOWE JEDNORODZINNE
 - MN2 MIESZKANOWE JEDNORODZINNE
 - MN3 MIESZKANOWE JEDNORODZINNE
 - MN4 MIESZKANOWE JEDNORODZINNE EKSTENSYWNE
 - TERENY ŁĄK W OBSZARZE POWIAZAN PRZYRODNICZYCH
- SYSTEM OBSZARÓW I OBIEKTÓW CHRONIENYCH
- ZN OBSZAR KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
 - ORIENTACYJNE LINIE ZABUDOWY OD GRANICY KPN
 - GRANICE STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ
 - STRATEGICZNE POWIAZANIE PRZYRODNICZE KPN
- KOMUNIKACJA
- Z DROGI ZBIORCZE /POWIATOWE/

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- WYMIARY W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA ZIELENI W ZABUDOWIE MIESZKANOWEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U TEREN USŁUG
- US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODREBNYCH

- WSPÓLNA GRANICA KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO I OBSZARU NATURA 2000 PUSZCZA KAMPINOSKA (PLC 140001)
- GRANICE STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICE KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO

POZOSTAŁE INFORMACJE

- GRANICE OBSZARÓW

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVI/272/2026
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 26 lutego 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 Lipków – obszar po zachodniej stronie rowu melioracyjnego

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z 2025 r. poz. 1907, 1940, 527, 680, 1668, z 2026 r. poz. 1688, 1847, 24) 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 Lipków – obszar po zachodniej stronie rowu melioracyjnego.

§ 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z 2026 r. 1436) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków – obszar po zachodniej stronie rowu melioracyjnego, 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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, 1940, 1080, 1812, z 2026 r. 303, 1863), 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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 43);

- 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, z 2026 r. 39, 1844, 1846) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała 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. 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 43).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/272/2026

Rady Gminy Stare Babice

z dnia 26 lutego 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