



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 kwietnia 2025 r.

Poz. 3303

### UCHWAŁA NR XI/71/2025 RADY MIEJSKIEJ W LATOWICZU

z dnia 21 marca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 265/18, 265/19, 265/20 w m. Latowicz.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz w związku z uchwałą Nr VII/41/2024 Rady Miejskiej w Latowiczu z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 265/18, 265/19, 265/20 w m. Latowicz, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Latowicz, przyjętego uchwałą Nr XIII/76/1999 r. Rady Gminy Latowicz z dnia 30 grudnia 1999 roku, Rada Miejska w Latowiczu uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 265/18, 265/19, 265/20 w m. Latowicz, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych stanowiących załącznik elektroniczny Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 uchwały Nr VII/41/2024 Rady Miejskiej w Latowiczu z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 265/18, 265/19, 265/20 w m. Latowicz.

**§ 2. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikiem nr 1 do uchwały i stanowiącym jej integralną część;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;

- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu bądź obiektu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 5) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci do 8 stopni.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 3. 1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas techniczny linii energetycznej średniego napięcia 15kV - obowiązujący do czasu skablowania linii;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach;
- 6) przeznaczenie terenu: **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **MN**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej lub grupowej, w ramach którego, dopuszcza się również realizację: wiat, altan, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 6. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- 2) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych, garaży i budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie geometrii dachów:

- a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów, lukarn lub przekryć drugorzędnych elementów dachu o innym kącie spadku połaci dachowych, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - b) ustala się stosowanie w budynkach gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - c) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan;
- 4) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
- a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
  - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
  - c) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, grafitu i szarości,
  - d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyски,
  - e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, nie może być mniejsza niż: 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i 400 m<sup>2</sup> dla pozostałych form zabudowy, przy czym ograniczenia powierzchni nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
  - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości.

#### **§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się **lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;**
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych-rowów, ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40%;
- 6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

#### **§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:**

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m,

- b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych – 6 m,
- c) maksymalna wysokość altan i wiat - 4 m,
- d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 40%,
- b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
- c) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,0
- d) minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny a w przypadku lokalu usługowego dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

**§ 9. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się.**

- 1) Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska ";
- 2) Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

**§ 10. W zakresie scalania i podziałów nieruchomości ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:**

- 1) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być wyznaczone pod kątem 90°, w stosunku do pasa drogowego jednej z przyległych do terenu dróg publicznych, z tolerancją 10°;
- 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla pozostałych form zabudowy;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 10 m.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.
- 2) wyznacza się pas techniczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 15,0 m, po 7,5 m na stronę od osi linii.
- 3) w pasie technicznym obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m.
- 4) pas techniczny wraz z ograniczeniami został wyznaczony czasowo - do czasu likwidacji linii poprzez przełożenie jej trasy i skablowanie.

**§ 12. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z, stanowiących zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejących dróg publicznych.**

**§ 13. Ustala się wyposażenie w infrastrukturę techniczną obszaru planu za pośrednictwem istniejącej i projektowanej w przyległych drogach publicznych sieci infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową oraz jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej; w celu uzupełnienia zapotrzebowania na wodę dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.
- 2) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i kablowej sieci niskiego i średniego napięcia;
- 4) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej – zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu podłączenia do sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.
- 8) w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się obowiązek ich maksymalnego zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, w stawach chłonnych lub zbiornikach bezodpływowych, z dopuszczeniem odprowadzania nadmiaru do rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 14. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Latowicza. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

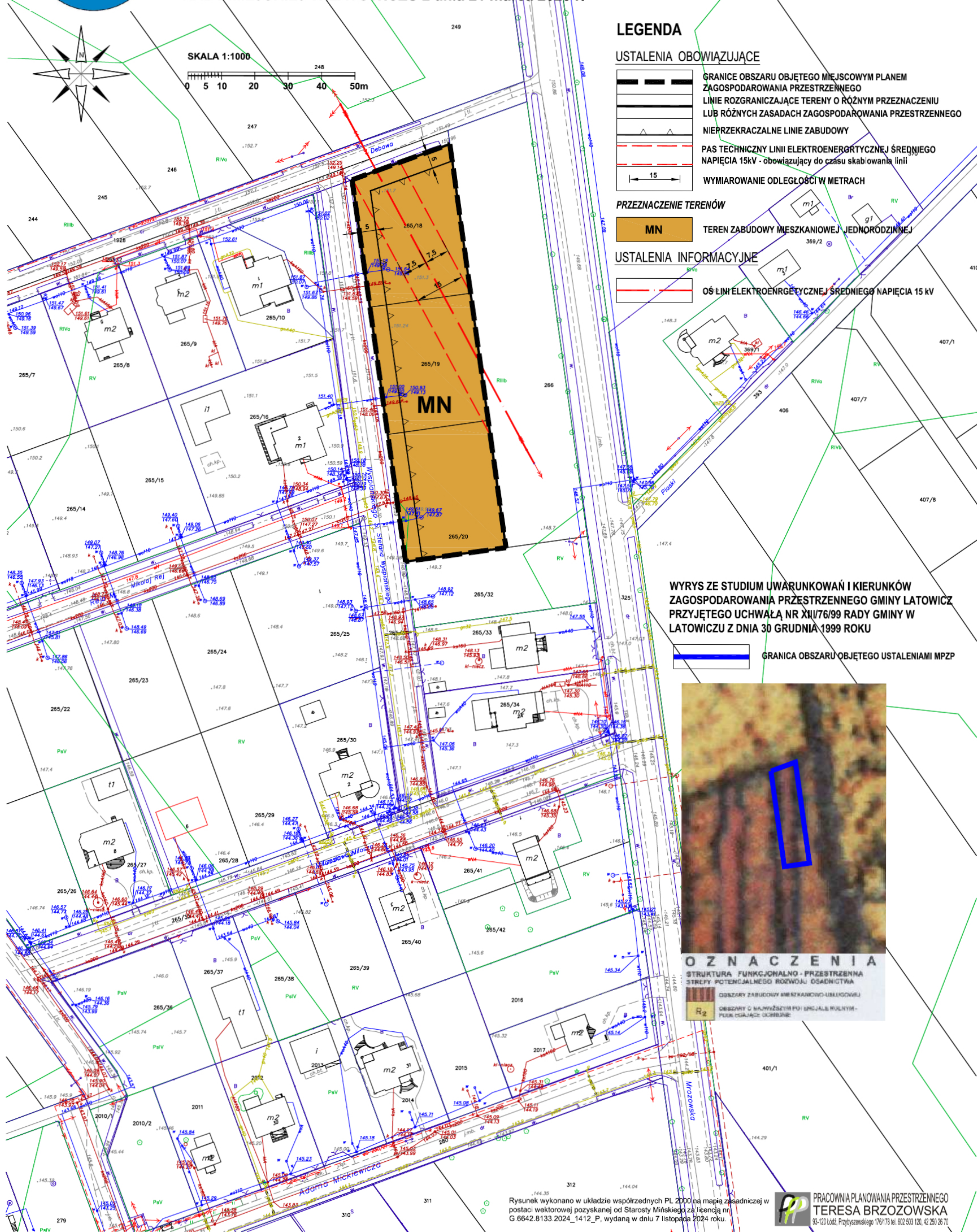
Przewodniczący Rady

**Wiesław Świątek**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla działek o nr ew. 265/18, 265/19, 265/20 w m. Łatowicz

NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/71/2025 RADY MIEJSKIEJ W ŁATOWICZU z dnia 21 marca 2025 r.



## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PAS TECHNICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV - obowiązujący do czasu skablowania linii
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

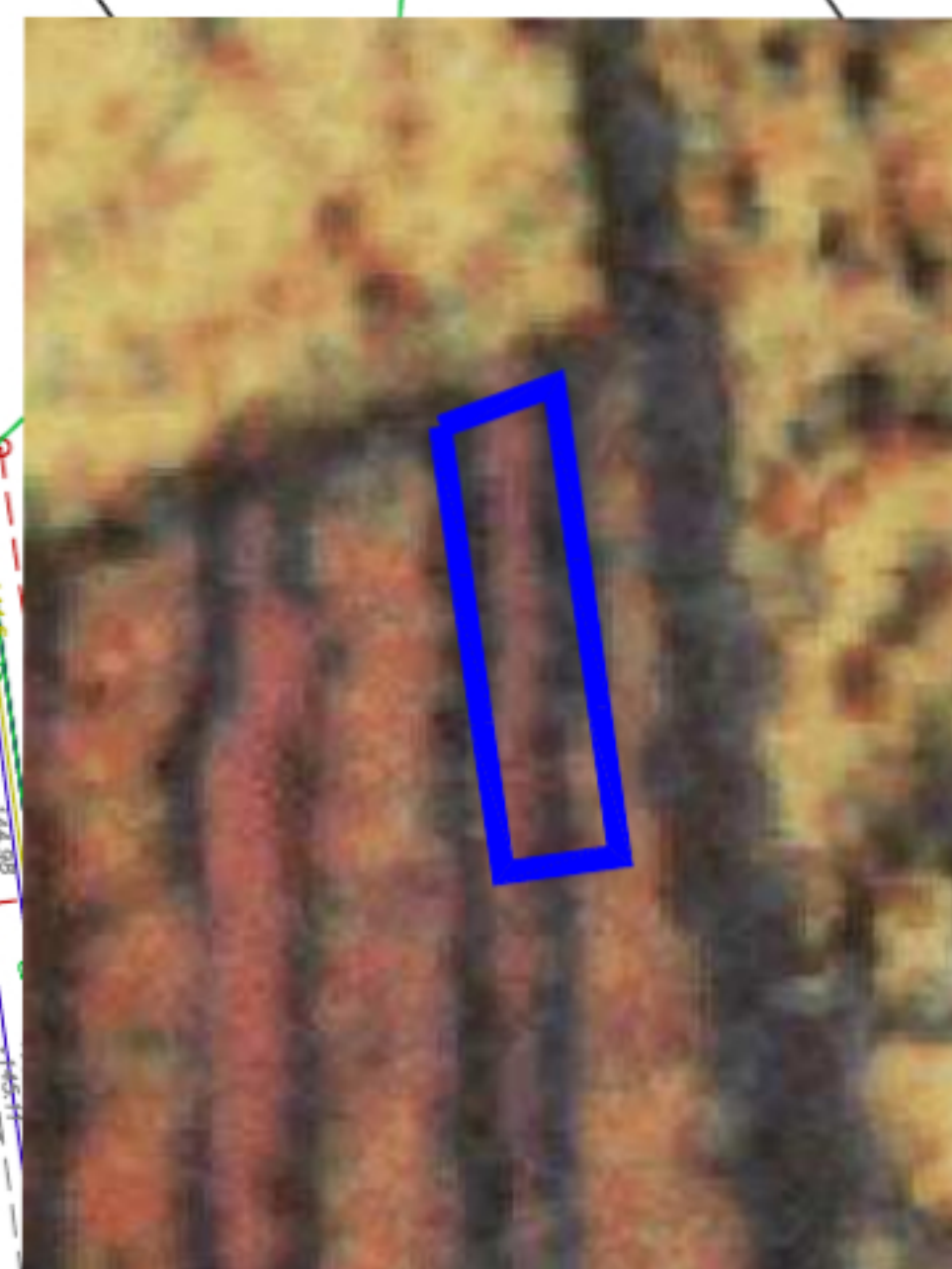
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

### USTALENIA INFORMACYJNE

- OSI LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁATOWICZ PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XII/76/99 RADY GMINY W ŁATOWICZU Z DNIA 30 GRUDNIA 1999 ROKU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



## OZNACZENIA

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA STREPY POTENCJALNEGO ROZWOJU OSADNICZEGO

OBZASY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

OBZASY O NAJWYŻSZYM POTENCJALE ROLNYM - PULSACJA: URBANIZACJA

Rysunek wykonano w układzie współrzędnych PL 2000 na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej od Starosty Mińskiego za licencją nr G.6642.8133.2024\_1412\_P, wydaną w dniu 7 listopada 2024 roku.

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
**TERESA BRZOSOWSKA**  
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/71/2025  
Rady Miejskiej w Latowiczu  
z dnia 21 marca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) Rada Miejska w Latowiczu stwierdza że, po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 265/18, 265/19, 265/20 w m. Latowicz, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej oraz budowa dróg publicznych. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

**§ 2. 1.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Miejską w Latowiczu wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/71/2025

Rady Miejskiej W Łatowiczu

z dnia 21 marca 2025 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**