



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„GUZOWATKA - REJON A” DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ  
MIEJSCOWOŚCI GUZOWATKA, GMINA DĄBRÓWKA**

**PONOWNE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**



**SPORZĄDZIŁ:**

Wójt Gminy Dąbrówka

**OPRACOWANIE:**

Instytut Rozwoju Miast i Regionów  
ul. Targowa 45  
03 - 728 Warszawa

**W SKŁADZIE:**

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski  
mgr inż. Agnieszka Odolecka  
mgr inż. Anna Uszkur

**WARSZAWA 2026**



**UCHWAŁA Nr .....2026**

**Rady Gminy Dąbrówka**

**z dnia ..... 2026 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Guzowatka – rejon A” dla obszaru obejmującego część miejscowości Guzowatka,  
gmina Dąbrówka**

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 późn. zm.) 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 późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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), w związku z Uchwałą Nr XXX.285.2021 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Guzowatka – rejon A” dla obszaru obejmującego część miejscowości Guzowatka, gmina Dąbrówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Guzowatka – rejon A” dla obszaru obejmującego część miejscowości Guzowatka, gmina Dąbrówka nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówka zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/53/2003 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 10 lipca 2003 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, Rada Gminy Dąbrówka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Guzowatka – rejon A” dla obszaru obejmującego część miejscowości Guzowatka, gmina Dąbrówka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przepusty;
- 5) wymiary w metrach;
- 6) przeznaczenia terenów oznaczone literowo-cyfrowym symbolem terenu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ww. drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym linia ta nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, śmietników, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, okapy, zadaszenia, balkony, tarasy, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **zalepczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku zlokalizowanego na tej działce a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej – **MN/U**;
- 2) tereny rowów odwadniających – **WR**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po nich cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL-1 stanowią granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami KDD-1 i KDD-2 stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 5.** Ustala się kolorystykę i formę elewacji:

- 1) kolorystyka w jasnych odcieniach bieli, beżu, brązu, szarości i żółci;
- 2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
    - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
    - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
    - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
  - d) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
    - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
    - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do ziemi,
    - zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
  - e) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-3 dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - f) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
    - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,

- realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczony na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu oraz zasad jego kształtowania, z uwagi na położenie całego obszaru planu w strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w paśmie rzeczonym rzeki Bug, ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-3 wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. 1.** Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL-1, KDD-1 i KDD-2 stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 3) zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni;
- 4) ustala się obowiązek stosowania jednorodnych rozwiązań w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów o funkcji publicznej.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 8.** Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 11 ust. 2 i 3;
- 6) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 7) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z § 5.

**§ 9. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-3 – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-3 – 20 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-3 – dowolny.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** 1. Ustala się zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami WR-1, WR-2 i WR-3.

2. Ustala się realizację przepustów wskazanych na rysunku planu w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDD-1 i KDL-1, z zachowaniem ciągłości z terenami rowów odwadniających oznaczonych symbolami WR-1, WR-2 i WR-3 zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 11.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL-1 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym i zapewnia obsługę komunikacyjną terenów;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami KDD-1 i KDD-2 zapewniają obsługę komunikacyjną terenów;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników i zasad:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla usług i lokali użytkowych:
  - a) minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
  - b) minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług i lokali użytkowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>.
3. Potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

**§ 12.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych,
  - d) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

- e) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 110 mm,
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków oraz oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m<sup>3</sup> na dobę;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych w granicach własnej działki, kanałów krytych lub rowów otwartych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
  - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-3 stosowanie urządzeń wykorzystujących promieniowanie słoneczne lub pomp ciepła, z wyłączeniem urządzeń wolno stojących o mocy zainstalowanej powyżej 100 kW,
  - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych jako podziemnych, przy czym dopuszcza się inne rozwiązania jeśli wymagają tego uwarunkowania techniczne,
  - c) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-3 stosowanie urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego z wyłączeniem urządzeń wolno stojących o mocy zainstalowanej powyżej 100 kW;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
  - b) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 2.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, z zastrzeżeniem § 10, przy czym wysokość obiektów nie może przekroczyć 8 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. W zakresie gospodarki odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3 – 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-3, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,
  - b) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
  - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
  - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,
    - pozostałe budynki i budowle – 10 m,
  - i) dachy:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
  - dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
  - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
  - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WR-1, WR-2 i WR-3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rowu odwadniającego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków, zgodnie z § 10 ust. 1,
  - b) dopuszcza się realizację kładek, przejść, przejazdów i przepustów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 12,4 m do 13,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1 i KDD-2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

### **Rozdział 3**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 19. 1.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Dąbrówka.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówka.

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

**UZASADNIENIE**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Guzowatka – rejon A” dla obszaru obejmującego część miejscowości Guzowatka,**  
**gmina Dąbrówka**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Dąbrówka w dniu 20 grudnia 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXX.285.2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Guzowatka – rejon A” dla obszaru obejmującego część miejscowości Guzowatka, gmina Dąbrówka.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 9,8 ha znajduje się w południowo-zachodniej części gminy Dąbrówka, w rejonie drogi powiatowej. Obszar opracowania w przeważającej części nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem drogi powiatowej zlokalizowanej wzdłuż południowej granicy opracowania, która jest objęta ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” gmina Dąbrówka (Uchwała Nr X/55/2003 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 9 września 2003 r.; Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 290, poz. 7663 z dnia 18 listopada 2003 r.).

Analizowany obszar jest niezabudowany i stanowi teren rolniczy. Sąsiedztwo obszaru objętego planem stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz tereny rolnicze. Obszar opracowania nie posiada w pełni wykształconych sieci infrastruktury technicznej, ma dostęp do sieci wodociągowej, natomiast nie jest uzbrojony w sieć kanalizacji sanitarnej.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka przyjętym Uchwałą Rady Gminy Dąbrówka nr IX/53/2003 z dnia 10 lipca 2003 r., zmienionym Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, obszar opracowania znajduje się w obszarze B o nadrzędności funkcji ekonomicznych, w podstrefie gospodarczo-mieszkaniowo-przyrodniczej. Większość obszaru opracowania stanowi rejon wskazany do wykształcenia w II fazie rozwoju gminy większych zespołów zurbanizowanych (osiedli). Południowo-zachodni fragment obszaru opracowania został wskazany jako ośrodek wspomagający usługowo-mieszkaniowy. Wskazano także istniejącą drogę. W ww. podstrefie przewiduje się, w zależności od lokalnych warunków, funkcję mieszkaniowo-gospodarczą lub rekreacyjną, względnie zachowanie naturalnych wartości środowiska (lasy, większe łąki, zadrzewienia łąkowe), możliwość umiarkowanego (ograniczonego terenowo) rozwoju ww. funkcji, przy czym istotną rolę musi tu mieć koordynacja przestrzenna tych funkcji.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z aktualną polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w ww. studium.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, dobra kultury współczesnej, ani inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych. W przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, obszar opracowania znajduje się w krajobrazie wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (kod krajobrazu - 14-318.78-071). Dla ww. krajobrazu w audycie określono szereg wniosków i rekomendacji, które zostały uwzględnione w planie stosownie do jego zakresu i specyfiki obszaru. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, zdiagnozowano także występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Dąbrówka ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały.

Głównym celem opracowania planu było ustalenie zasad zagospodarowania terenu i obsługi komunikacyjnej. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej, tereny rowów odwadniających oraz tereny komunikacyjne – teren drogi publicznej klasy lokalnej i tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. Ustalono również realizację przepustów na odcinkach rowów odwadniających przecinających się z drogami.

Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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), w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) procedurę formalno-prawną, w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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), z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024, poz. 1112, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 16.06.2025 r. do 08.07.2025 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 26.06.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi, z których jedna została w całości uwzględniona przez Wójta Gminy Dąbrówka, a druga została uwzględniona częściowo.

Na skutek zmian wprowadzonych w projekcie planu w wyniku rozpatrzenia uwag, projekt planu został ponownie przedłożony do uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych.

W dniach od 24.10.2025 r. do 17.11.2025 r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu w dniu 28.10.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Dąbrówka.

W wyniku wprowadzonych zmian w projekcie planu w związku z rozpatrzeniem uwagi, projekt planu został ponownie przedłożony do uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych.

W dniach od ..... r. do ..... r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu w dniu ..... r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło ..... uwag, które .....

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024, poz. 1112, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego

udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Gminy Dąbrówka podjęła w dniu 17 lutego 2017 r. Uchwałę Nr XXV/189/2017 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka. Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do ww. uchwały, obowiązujące plany miejscowe na obszarze opracowania należy dostosować do aktualnych przepisów, głównie ze względu na okres ich uchwalenia. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe, zgodnie z wynikami ww. analizy.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności przeznaczeń terenów. W planie ustalono zagospodarowanie terenów o funkcji publicznej z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że w perspektywie długoterminowej uchwalenie planu będzie korzystne dla budżetu Gminy Dąbrówka. Największe potencjalne wpływy będą wynikały z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz tzw. renty planistycznej, natomiast koszty będą związane z wykupem terenów pod drogi publiczne oraz ich realizację, a także z budową sieci infrastruktury technicznej.

Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.