



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"TROJANY-S8 POŁUDNIE" DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W MIEJSCOWOŚCI TROJANY PRZY DRODZE EKSPRESOWEJ S8,
GMINA DĄBRÓWKA**

PONOWNE OPINIE I UZGODNIENIA



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 Uszkuć

WARSZAWA 2025

UCHWAŁA Nr2025

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Trojany-S8 Południe"
dla obszaru położonego w miejscowości Trojany przy drodze ekspresowej S8,
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) 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 XXXV.361.2022 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Trojany-S8 Południe" dla obszaru położonego w miejscowości Trojany przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, Rada Gminy Dąbrówka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Trojany-S8 Południe" dla obszaru położonego w miejscowości Trojany przy drodze ekspresowej S8, 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Trojany-S8 Południe" dla obszaru położonego w miejscowości Trojany przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, zwany dalej planem, którego granice określa część graficzna planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca 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. 1. Część graficzna planu zawiera:

- 1) granicę obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) rów odwadniający do przebudowy;
- 5) szpalery drzew do zachowania;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej;
- 7) drzewo do zachowania;
- 8) wymiary w metrach;
- 9) przeznaczenia terenów wraz z symbolami, oznaczeniami graficznymi i numeracją.

§ 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) **pasie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, składający się z zimozielonych krzewów tworzących zwarte żywopłoty o wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 mb pasa zieleni, przy czym pas zieleni izolacyjnej w docelowym obrysie koron drzew i nasadzeń krzewów nie może być węższy niż 10 m;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie terenu, które je uzupełnia i które nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie działki budowlanej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
- 3) teren usług – **U**;
- 4) teren usług kultury i rozrywki – **UK**;
- 5) teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej – **UH-UL-PP**;
- 6) teren drogi ekspresowej – **KDS**;
- 7) teren drogi lokalnej – **KDL**;

- 8) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
- 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
- 10) teren niesklasyfikowany – **N**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych numerami i symbolami 1KDS i 2KDL jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych numerami i symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy poprzez ustalone w planie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami MNW i MNW-U, ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) kolorystyka w jasnych odcieniach bieli, beżu, brązu, szarości i żółci,
 - b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami U, UK i UH-UL-PP, ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) kolorystyka w odcieniach bieli, beżu, szarości i brązu,
 - b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - c) przedsięwzięć dopuszczonych na terenie oznaczonym numerem i symbolem 1UH-UL-PP,
 - d) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami planu,
 - e) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;

- 4) 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:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do ziemi,
 - c) zakaz składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie ochrony krajobrazu oraz zasad jego kształtowania, z uwagi na położenie całego obszaru planu w strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w paśmie rzeczny rzeki Bug, ustala się nakaz zachowania:
 - a) istniejącego drzewa wyznaczonego w części graficznej planu na terenie oznaczonym numerem i symbolem 1UK, z możliwością zastąpienia nowym nasadzeniem w przypadku, gdy będą wymagały tego względy bezpieczeństwa,
 - b) szpalerów drzew wyznaczonych w części graficznej planu wzdłuż fragmentu terenu drogi oznaczonego numerem i symbolem 2KDD, z możliwością wymiany istniejących nasadzeń.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Teren drogi ekspresowej oznaczony symbolem **KDS** stanowi teren o funkcji publicznej o ograniczonej dostępności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Tereny dróg oznaczone symbolami **KDL** i **KDD** stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, na których:

- 1) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 2) ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w

szczegółności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępną charakter przestrzeni.

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

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 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 miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2, 3 i 4;
- 6) linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 7) formy, pokrycia oraz kolorystyki dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) kolorystyki obiektów budowlanych zgodnie z § 5;
- 9) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW – 800 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U – 1000 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem U – 5000 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem UK – 4800 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem UH-UL-PP – 3300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW – 18 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U – 20 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem U – 40 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem UK – 10 m,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem UH-UL-PP – 35 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW – od 80° do 100°,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U – od 45° do 135°,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem U – od 45° do 135°,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem UK – od 50° do 130°,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem UH-UL-PP – od 85° do 95°.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

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

§ 10. 1. Ustala się zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych numerami i symbolami 1N i 2N.

2. Dopuszcza się przebudowę rowu odwadniającego wskazanego w części graficznej planu, z możliwością relokacji w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych numerami i symbolami 2KDD, 3KDD i 5KDD, pod warunkiem zachowania ciągłości z terenami oznaczonymi numerami i symbolami 1N i 2N.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

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

- 1) układ komunikacyjny na obszarze planu składa się z:
 - a) terenu drogi ekspresowej oznaczonego symbolem KDS,
 - b) terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,
 - c) terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
 - d) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem KR;
 - 2) droga ekspresowa oznaczona numerem i symbolem 1KDS stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym i zapewnia połączenie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
 - 3) droga lokalna oznaczona numerem i symbolem 2KDL stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym i zapewnia połączenie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, a także obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
 - 4) droga lokalna oznaczona numerem i symbolem 1KDL i drogi dojazdowe oznaczone numerami i symbolami 4KDD, 6KKD i 7KDD zapewniają połączenie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, a także obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
 - 5) drogi dojazdowe oznaczone numerami i symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 5KDD zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
 - 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone numerami i symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR i 7KR stanowią o obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych zapewniając im dostęp do dróg publicznych;
 - 7) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady systemu parkowania:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) dla usług i lokali użytkowych minimum 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej i minimum 3 miejsca do parkowania rowerów;

- 3) dla obiektów produkcyjnych minimum 3 miejsca do parkowania samochodów osobowych na 10 zatrudnionych.
3. Potrzeby parkingowe obiektu budowlanego należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej.
4. Realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) nowo realizowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż 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, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie zagospodarowania ścieków bytowych i komunalnych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) zaopatrzenie w gaz oraz budowa systemu infrastruktury gazowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,

- c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wykorzystujących promieniowanie słoneczne lub pomp ciepła, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy powyżej 100 kW,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) 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 stosowanie odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy powyżej 100 kW;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
 - na terenach oznaczonych symbolami MNW i MNW-U wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - na terenach oznaczonych symbolami U, UK i UH-UL-PP na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m.

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 ust. 1, przy czym wysokość obiektów nie może przekroczyć 8 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 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.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1MNW** i **2MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja garażowa i gospodarcza w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, lub w formie wolnostojącej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - i) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - j) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się przebudowy, nadbudowy i remonty z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 15. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U i 13MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe w formie wolnostojącej,
 - b) funkcja garażowa i gospodarcza w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub usługowego, lub w formie wolnostojącej,
 - c) lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 10 m,
 - pozostałe budynki i budowle – 6 m,
 - k) 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,
 - l) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalnie linie zabudowy, dopuszcza się przebudowy, nadbudowy i remonty z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 16. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalnie linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 10 m,
 - pozostałe budynki i budowle – 6 m,
- g) dachy:
 - dla budynków 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,
- h) ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 17. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **2U** i **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 15 m,
 - pozostałe budynki i budowle – 6 m,
 - g) dachy:
 - dla budynków 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,
 - h) ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 18. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług kultury i rozrywki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia rekreacji codziennej, takie jak: miejsca odpoczynku, urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - i) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4800 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1UH-UL-PP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - h) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - 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;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4100 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 20. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi ekspresowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 2,4 m do 35 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie przejazdu bezkolizyjnego oraz infrastruktury pieszej, zgodnie z częścią graficzną planu;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

§ 21. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1KDL** i **2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDL – zmienna, od 4,3 m do 104,3 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDL – zmienna, w granicach planu od 0,6 m do 1,3 m (w granicach planu), zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

§ 22. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD** i **7KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDD – 10 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDD – zmienna, od 10 m do 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) drogi oznaczonej numerem i symbolem 3KDD – zmienna, od 12 m do 16,3 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) drogi oznaczonej numerem i symbolem 4KDD – zmienna, do 4,8 m (w granicach planu), z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) drogi oznaczonej numerem i symbolem 5KDD – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - f) drogi oznaczonej numerem i symbolem 6KDD – zmienna, do 10,3 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - g) drogi oznaczonej numerem i symbolem 7KDD – zmienna, do 7 m (w granicach planu), zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

§ 23. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR** i **7KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KR – 5 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KR – 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) drogi oznaczonej numerem i symbolem 3KR – 5 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) drogi oznaczonej numerem i symbolem 4KR – 6 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) drogi oznaczonej numerem i symbolem 5KR – 6 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - f) drogi oznaczonej numerem i symbolem 6KR – 6 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - g) drogi oznaczonej numerem i symbolem 7KR – 6 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) drogi oznaczone numerami i symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 6KR i 7KR należy zakończyć placem do zawracania, zgodnie z częścią graficzną planu;

- 4) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią;
- 5) zakaz wprowadzania elementów i urządzeń ograniczających dostęp i drożność ciągu komunikacyjnego;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

§ 24. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami 1N i 2N ustala się:

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

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-U, U, UK, UH-UL-PP – 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 13

Postanowienia końcowe

§ 26. 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
”Trojany-S8 Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Trojany przy drodze
ekspresowej S8, 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 27 czerwca 2022 r. podjęła Uchwałę Nr XXXV.361.2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ”Trojany-S8 Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Trojany przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 90 ha znajduje się we wschodniej części gminy Dąbrówka, w rejonie drogi ekspresowej S8, w miejscowości Trojany, niemal w całości jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem drogi ekspresowej zlokalizowanej wzdłuż północno-zachodniej granicy opracowania. Część analizowanego obszaru jest objęta ustaleniami Zmiany nr 16 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka (Uchwała Nr IV/27/98 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 18 czerwca 1998 r., Dz. Urz. Woj. Ostrołęckiego nr 17 z dnia 17 sierpnia 1998 r., poz. 144) – są to obszary usług technicznych i drobnej wytwórczości wyznaczone w rejonie drogi ekspresowej, z dopuszczeniem lokalizacji domów i usług nieuciążliwych. Pozostała część planu jest objęta ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, wieś Trojany (Uchwała Nr XXV/165/2005 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 31 marca 2005 r., Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 70 z dnia 12 kwietnia 2006 r., poz. 2333) – są to tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny upraw rolnych, teren usług ogólnogminnych i tereny dróg gminnych dojazdowych.

Większość obszaru opracowania jest niezabudowana i stanowi teren rolniczy. Część jest zabudowana budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, usługowymi i mieszkalno-usługowymi. Występuje także zabudowa zagrodowa, a lokalnie produkcyjna. 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, większość obszaru opracowania znajduje się w strefie szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej, która obejmuje tereny szczególnie predysponowane do sytuowania dużych i średnich obiektów szeroko rozumianego gospodarczo-usługowego zaplecza obszaru metropolitalnego. Zgodnie ze studium, wymagają one odpowiedniego przygotowania, tzn. doprowadzenia niezbędnych mediów, budowy dróg, itp. Południowa część obszaru opracowania wzdłuż drogi, znajduje się w strefie mieszkaniowej i usługowo-gospodarczej. W tej strefie przewiduje się powstawanie zabudowy w różnych formach, bez większych ograniczeń. Ponadto obszar opracowania został wskazany w Studium jako wymagający sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w tzw. fazie I). Zgodnie ze studium oczekuje się, że rozwój przestrzenny w pierwszej fazie będzie

polegał nie tylko na przyroście zabudowy mieszkaniowej, ale że w jej otoczeniu pojawią się również zakłady z dziedziny businessu oraz zakłady usługowe obsługujące ludność miejscową. Założenie to zostało w sporządzonym planie spełnione głównie poprzez wyznaczenie wzdłuż drogi ekspresowej terenów usług. Wyznaczono także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług w rejonie, gdzie skupiska zabudowy mieszkaniowej już rozwinęły się na obszarze opracowania. W Studium zawarto także ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego. Na obszarze opracowania wskazano przejazd bezkolizyjny, a także drogę projektowaną oraz odcinek drogi do przebudowy i modernizacji. Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w ww. studium. Wzdłuż drogi ekspresowej wyznaczono przede wszystkim tereny umożliwiające rozwój funkcji usługowej. Wyznaczono także tereny dróg, w tym projektowanych, zapewniających obsługę komunikacyjną terenów, w tym z uwzględnieniem kierunku drogi projektowanej wskazanego w 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 pola średniej wielkości (kod krajobrazu - 14-318.78-082). W audycie nie określono wniosków i rekomendacji dla tego krajobrazu. 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.

Celem opracowania planu było doprowadzenie do zgodności zapisów obowiązujących dokumentów planistycznych do aktualnych przepisów prawa, a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, tereny usług, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej oraz tereny komunikacyjne – teren drogi ekspresowej, tereny dróg lokalnych, tereny dróg dojazdowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny niesklasyfikowane (rowu odwadniającego). Ustalono również zachowanie istniejących szpalerów drzew oraz drzewa w rejonie istniejącej gminnej wiejskiej świetlicy. Wyznaczono także pasy zieleni izolacyjnej do realizacji na terenach usług, mając na uwadze zapobieganie ewentualnym konfliktom funkcjonalno-przestrzennym z istniejącą i potencjalną zabudową mieszkaniową w sąsiedztwie.

Plan uwzględnił 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 wpłynęło siedem uwag, z których trzy zostały przez Wójta Gminy Dąbrówka uwzględnione w całości, dwie zostały uwzględnione częściowo, a dwie nie zostały uwzględnione.

W wyniku uwzględnienia części uwag projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony do ponownego opiniowania i uzgadniania z właściwymi instytucjami.

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

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 ustalenia planu w dłuższej perspektywie będą korzystne z punktu widzenia budżetu gminy. Największe potencjalne wpływy będą wynikały ze wzrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnej tzw. renty planistycznej, natomiast koszty będą związane głównie z realizacją dróg publicznych, a także 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.