

UCHWAŁA Nr/...../2025

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Dąbrówka ul. Piękna” dla obszaru II, położonego w miejscowości Dąbrówka,
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 XVI/129/2020 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszarów I i II, położonych w miejscowości Dąbrówka, gmina Dąbrówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszaru II, położonego w miejscowości Dąbrówka, 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 „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszaru II, położonego w miejscowości Dąbrówka, gmina Dąbrówka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszaru II, położonego w miejscowości Dąbrówka, gmina Dąbrówka, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przepusty;
- 5) pasy zieleni izolacyjnej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) wymiary w metrach;
- 8) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowo-cyfrowym.

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

§ 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 publicznej lub drogi wewnętrznej, 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 5 m;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej – **MN/U**;
- 3) teren obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej – **P/U**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja – **K**;
- 5) teren zieleni urządzonej – **ZP**;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 7) tereny rowu odwadniającego – **WR**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

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. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 13 niniejszej uchwały.

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

6. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami **KDL-2** i **KDL-3**, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3**, **KDD-4** i **KDD-5**, terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji oznaczonego symbolem **K-1**, terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZP-1** oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem **WS-1** stanowią 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) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN/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;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **P/U** i **K**, ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) kolorystyka w odcieniach bieli, beżu, szarości i brązu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **P/U** dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,
 - c) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp.

można realizować na każdym terenie, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu następujących warunków dla budynków:

- a) maksymalna wysokość – 6 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m².

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) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami planu,
 - zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami planu,
 - przedsięwzięć dopuszczonych planem na terenach oznaczonych symbolami P/U i K,
 - 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 § 13 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych 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 symbolem MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - f) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
 - g) 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 przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) 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:
- a) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
 - na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenach oznaczonych symbolami **P/U** i **K** na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,
 - b) zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **K**, na którym dopuszcza się lokalizację urządzeń w formie masztu wolno stojącego lub na dachu budynku, o wysokości do 20 m od poziomu terenu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego nr AZP 51-69/26 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem robót ziemnych oraz zmiany w sposobie użytkowania gruntu – na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL** i **KDD**, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**;
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 3) 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.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 12 ust. 2, 3 i 4;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z § 5.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 800 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 800 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem P/U – 5500 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem K – 10000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 18 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 18 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem P/U – 75 m,

- d) dla terenu oznaczonego symbolem K – 50 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-5 i MN-11 – od 85° do 95°,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN-4 – od 30° do 150°,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MN-6, MN-7, MN-8, MN-9 i MN-10 – od 50° do 130°,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3 i MN/U-4 – od 40° do 140°,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem P/U – od 65° do 115°,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem K – od 75° do 105°.
- 2. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

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

§ 11. 1. Ustala się zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZP, WR i WS.

2. Ustala się realizację przepustów wskazanych na rysunku planu, w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDD-2, KDD-3, KDL-1, KDL-3, KDW-11 i KDW-12, z zachowaniem ciągłości z terenami rowu odwadniającego oznaczonymi symbolami WR-1, WR-2, WR-3, WR-4 i WR-5.

Rozdział 10

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

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

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu i stanowią o dostępie działek budowlanych do dróg publicznych;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę 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 minimum 5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego i minimum 3 miejsca postojowe dla rowerów;
- 3) dla obiektów produkcyjnych minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem K minimum 5 miejsc postojowych.
 3. Potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.
 4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych,
 - d) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - e) 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,
 - f) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - g) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych,
 - d) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 110 mm,
 - e) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych,
 - f) dla terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- h) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - j) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - k) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - l) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych,
 - e) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pompy ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu 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) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych,
 - e) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z użyciem energii wiatru lub promieniowania słonecznego, przy czym lokalizowanie urządzeń wyłącznie na budynkach, a ich wysokość nie może przekraczać 5 m,

- f) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami P/U i K stosowanie urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego, z wyłączeniem urządzeń wolno stojących o mocy powyżej 100 kW;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 2.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg z uwzględnieniem § 5 pkt 3 planu oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

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

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. 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 13

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10 i MN-11, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - j) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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°,
 - 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,
 - k) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, remonty i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu,
 - l) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie formy zabudowy, dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania 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 § 12;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3 i MN/U-4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe – w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub usługowy, lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - 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 obiekty – 6 m,
 - k) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych 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,
 - l) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, remonty i zmiany sposobu użytkowania 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 § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych lub produkcyjnych,
 - c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy lub produkcyjny, lub w formie budynków wolno stojących,
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki usługowe – 2,
 - pozostałe obiekty – 1,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - obiekty produkcyjne, budynki usługowe, budynki usługowo-produkcyjne – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - l) dachy:
 - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10° lub łukowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków usługowych dopuszcza się 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 w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (oczyszczalnia ścieków);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty budowlane, urządzenia i instalacje związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków;
 - b) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i instalacje pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - i) dachy:
 - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10° lub łukowe, lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 20°,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, lub brązowy, lub grafitowy, lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
 - j) ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się poprzeczne przerwanie ciągłości pasa przez niezbędne dojścia i dojazdy;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków, zgodnie z § 11 ust. 1,
 - b) formy obiektów i użytych materiałów muszą stanowić kompozycyjną całość,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków, zgodnie z § 11 ust. 1,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi i urządzeń terenowych takich jak: pomosty, zejścia, umocnienia brzegu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WR-1, WR-2, WR-3, WR-4** i **WR-5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rowów odwadniających;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków, zgodnie z § 11 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 § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – zmienna, od 9,9 m (w granicach planu) do 12,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – zmienna, od 9 m do 9,3 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-3 – zmienna, od 8 m do 8,1 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4 i KDD-5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – zmienna, od 9,6 m do 10,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – zmienna, od 9 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – zmienna, od 5,1 m do 7,5 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogę oznaczoną symbolem KDD-4 należy zakończyć placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8 i KDW-9, KDW-10, KDW-11 i KDW-12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-1 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-2 – zmienna, od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-3 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-4 – zmienna, od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-5 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-6 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-7 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-8 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-9 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-10 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-11 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-12 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogi oznaczone symbolami KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10 i KDW-12 należy zakończyć placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem 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 § 13.

Rozdział 14

**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 MN, MN/U, P/U – 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 15

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
„Dąbrówka ul. Piękna” dla obszaru II, położonego w miejscowości Dąbrówka,
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 19 lutego 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XVI/129/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszarów I i II, położonych w miejscowości Dąbrówka, gmina Dąbrówka.

Przeprowadzono procedurę planistyczną łącznie dla obu obszarów objętych uchwałą intencyjną (projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszarów I i II, położonych w miejscowości Dąbrówka, gmina Dąbrówka), przy czym po ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu podjęto decyzję o etapowaniu uchwalenia planu i dalszym procedowaniu projektów planów osobno dla obszaru I i II, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w ww. uchwale.

Obszar II o powierzchni ok. 32 ha położony jest w centralnej części miejscowości Dąbrówka, w rejonie ulic: Kościuszki, Sosnowej, Pięknej. Niemal w całości objęty jest trzema obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum” gmina Dąbrówka, zatwierdzony Uchwałą Nr X/55/2003 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 9 września 2003 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 290, poz. 7663 z dnia 18 listopada 2003 r.), obejmuje większość obszaru II, gdzie wyznaczono głównie tereny zabudowy mieszkaniowej, a także upraw rolnych, upraw leśnych, teren przemysłu i usług uciążliwych. Ponadto wyznaczono również tereny dróg gminnych oraz drogę powiatową;
- Zmiana nr 3 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówka, zatwierdzona Uchwałą Nr IV/14/98 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. U. Woj. Ostrołęckiego Nr 17, poz. 131 z dnia 17 sierpnia 1998 r.), obejmuje północno-wschodnią część obszaru II, przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową;
- Zmiana nr 31 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówka, zatwierdzona Uchwałą Nr II/9/2000 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 24 marca 2000 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 97, poz. 956 z dnia 23 sierpnia 2000 r.), obejmuje część obszaru II w rejonie oczyszczalni ścieków, którą wskazano jako strefę techniczną (oczyszczalnia ścieków).

Analizowany obszar w większości stanowi tereny rolnicze, występuje tu także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny leśne, rów odwadniający. Ponadto w granicach obszaru II znajduje się gminna oczyszczalnia ścieków. Obszar opracowania nie posiada w pełni wykształconych sieci infrastruktury technicznej, jest częściowo podłączony do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Wedle uzasadnienia do Uchwały Nr XVI/129/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszarów I i II, położonych w miejscowości Dąbrówka, gmina Dąbrówka, opracowanie planu dla przedmiotowego obszaru ma na celu doprowadzenie do zgodności zapisów

obowiązujących planów miejscowych do aktualnych przepisów prawa. Ponadto pozwoli uporządkować zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz obsługę komunikacyjną obszarów. Umożliwi również strefowanie funkcji, unikając konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. 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 strefie mieszkaniowej i usługowo-gospodarczej, gdzie przewiduje się powstawanie zabudowy w różnych formach, bez większych ograniczeń, uzupełnianie sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej.

Ustalenia przyjęte w planie nie naruszają aktualnej polityki przestrzennej Gminy wyrażonej 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują natomiast 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 przeważającej części 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. Niewielki północno-wschodni fragment obszaru znajduje się w krajobrazie leśnym z przewagą siedlisk borowych (kod krajobrazu - 14-318.78-180). Dla tego krajobrazu w audycie nie określono wniosków i rekomendacji. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej, teren obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej, teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, teren zieleni urządzonej, teren wód powierzchniowych śródlądowych, tereny rowu odwadniającego oraz tereny komunikacyjne – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i tereny dróg wewnętrznych. Wyznaczono także pasy zieleni izolacyjnej do realizacji mając na uwadze zapobieganie ewentualnym konfliktom funkcjonalno-przestrzennym z istniejącą i potencjalną zabudową mieszkaniową. Ustalono również realizację przepustów na odcinkach rowu odwadniającego przecinających się z drogami. Uwzględniono również stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wyznaczając granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego. Część działek, w tym przeznaczonych w planie w obszarze II pod zabudowę wymagała uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszarów I i II, położonych w miejscowości Dąbrówka, gmina Dąbrówka 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.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszarów I i II, położonych w miejscowości Dąbrówka, gmina Dąbrówka poddany był pogłębionym konsultacjom społecznym. Głównym elementem będącym przedmiotem dyskusji i rozważań były rozwiązania z zakresu układu komunikacyjnego, w tym przebieg projektowanych dróg na obszarze II. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 12.06.2023 r. do 17.07.2023 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 20.06.2023 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęło 25 uwag, z których 3 uwagi zostały uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Dąbrówka, a pozostałe uwagi zostały uwzględnione częściowo.

Po uwzględnieniu części uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 04.12.2023 r. do 29.12.2023 r. W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu w dniu 11.12.2023 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęło 6 uwag, z których jedna została uwzględniona częściowo przez Wójta Gminy Dąbrówka, a pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

Po uwzględnieniu części uwag podjęto decyzję o etapowaniu uchwalenia planu i dalszym procedowaniu projektów planów osobno dla obszaru I i II, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w uchwale intencyjnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbrówka ul. Piękna” dla obszaru II, położonego w miejscowości Dąbrówka, gmina Dąbrówka został skierowany do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe instytucje, w tym Zarząd Województwa Mazowieckiego, w związku z przyjęciem dnia 26 marca 2024 r. audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

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

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, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), 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. Ponadto m.in. tereny miejscowości Dąbrówka są jednym z najbardziej istotnych obszarów gminy, dla których należy opracować plany miejscowe, zarówno ze względu na istniejące zagospodarowanie jak i potencjał. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe, zgodnie z wynikami ww. analizy.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu dla obszaru II generuje głównie koszty i będzie korzystne dla budżetu Gminy w perspektywie długoterminowej. Największe potencjalne wpływy będą wynikały z tzw. renty planistycznej, natomiast koszty będą związane z utratą możliwości sprzedaży gminnego gruntu, wykupem terenów na cele publiczne oraz ich urządzeniem, a także z realizacją 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.