



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„REJON ZACHODNI KARPIN S-8” DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W
MIEJSCOWOŚCI KARPIN, GMINA DĄBRÓWKA**

KONSULTACJE SPOŁECZNE



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. Zuzanna Kopeć
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2026

UCHWAŁA Nr/...../2026

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Zachodni Karpin S-8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin, 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) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) oraz na podstawie Uchwały Nr IX.55.2024 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Zachodni Karpin S-8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin, gmina Dąbrówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Zachodni Karpin S-8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin, 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, Rada Gminy Dąbrówka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Zachodni Karpin S-8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin, gmina Dąbrówka, zwany dalej planem, którego granice określono w części graficznej planu.

2. Załącznikami stanowiącymi integralną część 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 do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie 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 miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250;
- 6) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 do likwidacji;
- 7) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250;
- 8) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 9) pasy zieleni izolacyjnej;
- 10) drzewo do zachowania;
- 11) 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 drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, okapy, zadaszenia, jednak nie więcej niż 0 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 w obrysie koron drzew lub nasadzeń krzewów nie może być węższy niż 5 m;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce lub 40% 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 przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi 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 usług – **U**;
- 3) teren usług lub produkcji – **U-P**;
- 4) teren usług lub obsługi komunikacji lub stacji paliw płynnych – **U-KO-INS**;

- 5) teren gazownictwa – **IG**;
- 6) teren drogi ekspresowej – **KDS**;
- 7) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;
- 8) teren drogi lokalnej – **KDL**;
- 9) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
- 10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych numerami i symbolami 1KDS, 2KDS, 3KDS, 1KDZ, 3KDL i 4KDL jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Ustala się kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.

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, w tym remontu i przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, a w przypadku jego likwidacji również odbudowy lub budowy w nowym przebiegu,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) garaży, parkingów samochodowych, zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami planu,
 - e) przedsięwzięć dopuszczonych planem na terenach oznaczonych symbolami U-P i U-KO-INS;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub 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 § 11 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do ziemi,
 - c) zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenów oznaczonych symbolem MNW 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) nakaz zachowania istniejących drzew wyznaczonych w części graficznej planu, z możliwością zastąpienia nowymi nasadzeniami w przypadku, gdy będą wymagały tego względy bezpieczeństwa,
- 9) w zakresie ochrony krajobrazu oraz zasad jego kształtowania, z uwagi na położenie całego obszaru planu w strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych regionu, ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
- a) na terenach oznaczonych symbolem **MNW** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem **U-P** na budynkach na konstrukcjach wsporczych lub na masztach antenowych lub kominach o wysokości do 25 m od poziomu terenu,
 - c) na pozostałych terenach na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDS, KDZ, KDL i KDD stanowią przestrzeń publiczną, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 2) nakaz oświetlenia ciągów komunikacyjnych z zastosowaniem jednorodnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych;
- 3) zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych,

w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

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 § 10 ust. 2, 3 i 4;
- 6) linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 7) maksymalnej liczby kondygnacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) formy dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 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 U – 1500 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1U-P i 2U-P – 3000 m²,
 - d) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 3U-P i 4U-P – 5000 m²,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolem U-KO-INS – 4000 m²,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolem – IG – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW – 20 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem U – 25 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem U-P – 40 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem U-KO-INS – 50 m,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolem – IG – 30 m,
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 0° do 180°.

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

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania

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

- 1) układ komunikacyjny na obszarze planu składa się z:
 - a) dróg ekspresowych oznaczonych symbolem KDS,
 - b) dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ,
 - c) dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,
 - d) dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
 - e) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej znaczonego symbolem KR;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają drogi oznaczone numerami i symbolami 1KDS, 2KDS, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL;
- 3) droga ekspresowa oznaczona symbolem KDS stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym, zapewniający połączenie komunikacyjne z innymi gminami;
- 4) droga zbiorcza oznaczona symbolem KDZ, drogi lokalne oznaczone symbolem KDL oraz drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych i stanowi o dostępie działek budowlanych do dróg publicznych;
- 6) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w następującej ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla usług i lokali użytkowych minimum 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 3) dla obiektów produkcyjnych minimum 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 4) dla składów, magazynów minimum 5 miejsc postojowych na 20 zatrudnionych;
- 5) dla hurtowni minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

3. Potrzeby parkingowe obiektu budowlanego należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej.

4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 9

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

§ 11. 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 minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych,
 - d) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - e) na terenach oznaczonych symbolem U-P ustala się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z indywidualnych ujęć wód,
 - f) 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 minimalnej średnicy 110 mm;
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych oraz indywidualnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków na terenach oznaczonych symbolem U-P, z wyłączeniem instalacji, które powodują wprowadzenie do wód lub urządzeń ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) dla terenów drogi ekspresowej oznaczonych symbolem KDS ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych i zbiorników retencyjnych,
 - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem KR oraz placów postojowych powyżej 10 stanowisk postojowych do sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej z terenów dróg dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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,
 - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, na zasadach określonych 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 przewody gazociągów średniego ciśnienia o minimalnej średnicy 32 mm,

- c) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, a w przypadku jego likwidacji również odbudowę lub budowę w nowym przebiegu,
 - d) ustala się likwidację oraz budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 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 pompy ciepła lub odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego w formie mikroinstalacji,
 - c) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z 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 średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem energii wiatru lub promieniowania słonecznego, przy czym lokalizowanie urządzeń wyłącznie na budynkach, a ich maksymalna wysokość nie może przekraczać 5 m,
 - 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 8,
 - 9) 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, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1MNW**, **2MNW** i **3MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług;
- 3) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,
 - b) lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 2,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 10 m,
 - pozostałych budynków i budowli – 6 m,
 - j) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° 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;
 - k) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz spadku dachu dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych,
 - l) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - m) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 2, 3 i 4;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 13. 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) budynki w formie wolnostojącej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych,
 - d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
- h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
- i) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- a) dachy:
 - płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, 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, 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;
- j) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 2, 3 i 4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, produkcji energii, przemysłu portowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wolnostojącej lub wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowe, usługowo-produkcyjne, produkcyjno-magazynowe i usługowo-magazynowe – 14 m,
 - pozostałe budynki i budowle – 6 m,
 - g) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcjonalne zabudowy takich jak: silosy, maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,
 - h) dachy:
 - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dachy łukowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: blachodachówka w kolorze brązowym, grafitowym lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
- i) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 2, 3 i 4;
- j) na terenie oznaczonym numerem i symbolem 2U-P ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z częścią graficzną planu;
- k) zakazuje się poprzecznego przerywania ciągłości pasa zieleni izolacyjnej, o którym mowa w lit. j, przez dojazdy i miejsca postojowe,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 15. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **3U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, produkcji energii, przemysłu portowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych, produkcyjnych lub magazynowych,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wolnostojącej lub wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowo-produkcyjne, produkcyjno-magazynowe i usługowo-magazynowe – 20 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 30 m dla części budynku nieprzekraczającej 1/3 jego powierzchni zabudowy,
 - budynki usługowe – 16 m,
 - pozostałe budynki i budowle – 6 m,
 - h) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcjonalne zabudowy takich jak: silosy, maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 30 m od poziomu terenu,
 - i) dachy:
 - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dachy łukowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: blachodachówka w kolorze brązowym, grafitowym lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

- j) ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym dopuszcza się poprzeczne przerwanie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej przez niezbędne dojeżdżania i dojazdy,
- k) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 2, 3 i 4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 16. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **4U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, produkcji energii, przemysłu portowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych, produkcyjnych lub magazynowych,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wolnostojącej lub wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowo-produkcyjne, produkcyjno-magazynowe i usługowo-magazynowe – 30 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 40 m dla części budynku nieprzekraczającej 1/3 jego powierzchni zabudowy,
 - budynki usługowe – 16 m,
 - pozostałe budynki i budowle – 6 m,
 - h) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcjonalne zabudowy takich jak: silosy, maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 40 m od poziomu terenu
 - i) dachy:
 - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dachy łukowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: blachodachówka w kolorze brązowym, grafitowym lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
 - j) ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym dopuszcza się poprzeczne przerwanie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej przez niezbędne dojeżdżania i dojazdy,
 - k) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 2, 3 i 4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;

- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1U-KO-INS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub obsługi komunikacji lub stacji paliw płynnych;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, teren garażu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - l) dachy:
 - płaskie o kącie nachylenia do 10°, 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, 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,
 - j) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 2, 3 i 4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi ekspresowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDS – w granicach planu do 26,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDS – w granicach planu od 14,7 m do 31,1 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **3KDS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi ekspresowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - b) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów dla obsługi urządzeń;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 14,7 m do 15,1 m, z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 21. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDL – od 13,5 m do 15,0 m, z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDL – od 10,0 m do 21,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) drogi oznaczonej numerem i symbolem 3KDL – od 11,4 m do 28,0 m, z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) drogi oznaczonej numerem i symbolem 4KDL – od 10,8 m do 29,2 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 20,4 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren gazownictwa;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - h) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 2, 3 i 4;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

Rozdział 11

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, U, U-P, U-KO-INS – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe

§ 26. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówka.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dąbrówka.

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Rejon Zachodni Karpin S-8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin, gmina
Dąbrówka

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Dąbrówka w dniu 30 grudnia 2024 r. podjęła Uchwałę Nr IX.55.2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Zachodni Karpin S-8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin, gmina Dąbrówka.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 59 ha, obejmuje część obrębu Karpin przy drodze ekspresowej S-8. Znaczną część obszaru, wzdłuż trasy S-8, obejmują tereny produkcyjno-usługowe z pojedynczymi budynkami. Intensywniej zabudowana jest północna część obszaru przy Alei Lipowej, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na terenie objętym planem występują również tereny rolne i leśne. Zabudowa na terenie objętym planem posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej, w tym kanalizacyjnej i wodociągowej, z wyłączeniem dostępu do sieci ciepłowniczej.

Wedle uzasadnienia do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Zachodni Karpin S-8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin, gmina Dąbrówka, sporządzenie przedmiotowego planu ma na celu wyznaczenie odpowiedniej odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi. Ponadto sporządzenie planu stanowiło będzie uporządkowanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym rozgraniczenia poszczególnych funkcji, a także uporządkowania obsługi komunikacyjnej. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Analizowany obszar objęty jest ustaleniami:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka (Uchwała Nr XXVII.259.2021 z dnia 2021-09-20 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka), w którym został wskazany jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, teren zabudowy usług nieuciążliwych, tereny zabudowy usług obsługi komunikacji samochodowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, tereny dróg publicznych klasy ekspresowej, teren drogi publicznej klasy zbiorczej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz teren drogi wewnętrznej. Ponadto wskazano projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250, gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 do likwidacji, strefy zieleni izolacyjnej, gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 oraz strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia,
- zmiany nr 6 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka (Uchwała Nr IV/17/98 z dnia 1998-06-18 w sprawie zmiany nr 6 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka), w której został wskazany jako obszar usług publicznych i drobnej wytwórczości.

Ponadto fragment we wschodniej części obszaru nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dąbrówka zatwierdzonego Uchwałą nr IX/53/2003 Rady Gminy Dąbrówka 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 wg głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar B południowo-wschodni o nadrzędnej funkcji o charakterze ekonomicznym, obejmującej szeroko rozumianą działalność gospodarczą oraz funkcji mieszkaniowej. Niniejszy obszar obejmuje strefę mieszkaniową i usługowo-gospodarczą, a także strefę szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej. Ponadto część obszaru opracowania znajdująca się w strefie szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej została wskazana w Studium jako wymagająca sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w tzw. fazie I). W Studium zawarto także ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego. Na obszarze opracowania wskazano drogę krajową – przewidywaną trasę ekspresową, drogi istniejące oraz drogę projektowaną, która przebiega przez tereny aktualnie zabudowane, w związku z powyższym w sporządzonym planie wskazano inny przebieg dróg, spełniający jednak rolę ciągu wyznaczonego w Studium.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu nie naruszają polityki przestrzennej wyrażonej w ww. studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 11) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków bądź ujęte w gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne, tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych. W planie nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ponieważ nie zachodzą okoliczności wymagające ich określenia. W planie nie określa się także sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż mowa w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), tj. wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, a także przebudowy lub remontu istniejących obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń, niepowodujących zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, przeważająca część obszaru opracowania znajduje się w krajobrazie wiejskim – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (kod krajobrazu – 14-318.78-071), a południowy fragment obejmujący drogę ekspresową S-8 w krajobrazie komunikacyjnym – węzły komunikacyjne i transportowe (kod krajobrazu – 14-318.78-008). Dla ww. krajobrazów w audycie krajobrazowym wskazano rekomendacje i wnioski i dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- dla krajobrazu o kodzie 14-318.78-071:
 - Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
 - Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy ,
 - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych ,
 - Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
 - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
 - Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,
 - Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej,
 - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
 - Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",

- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
 - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
 - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
 - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
 - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
- dla krajobrazu o kodzie 14-318.78-008:
 - Dbłość o estetykę tras i węzłów komunikacyjnych,
 - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
 - Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych", Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
 - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
 - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
 - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Ww. rekomendacje i wnioski zostały uwzględnione w planie stosownie do jego zakresu i specyfiki obszaru.

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. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

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.

Najważniejszy wpływ na finanse publiczne - budżet gminy, będzie miała zmiana przeznaczenia terenu w zakresie działek o nr 185, 186/3, 186/4, 186/5 obręb Karpin, które przeznaczono wyłącznie na teren usług i produkcji, zatem potencjalnie może nastąpić wzrost podatku od nieruchomości.

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

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) procedurę formalno-prawną, w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 2 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 pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

Zgodnie z art. 8e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) projekt planu podlegał partycypacji społecznej. Wójt Gminy Dąbrówka przeprowadził konsultacje społeczne w terminie od do w następującym zakresie:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które odbyło się w dniach od do
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, które odbyło się w dniu
- 3)

Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane w BIP na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Dąbrówka.

Do projektu planu wpłynęło uwag, z których zostało przez Wójta Gminy Dąbrówka.

Z konsultacji społecznych sporządzono raport zawierający informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia czynności, wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

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.

Ponadto dla planu miejscowego zostały stworzone i załączone dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

Rada Gminy Dąbrówka, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 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. Analiza ta została sporządzona przed wejściem w życie obowiązującego dla przeważającej części obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka (Uchwała Nr XXVII.259.2021 z dnia 2021-09-20 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka). Wobec powyższego dla części obszaru, dla której obowiązuje ww. plan zapisy analizy są nieaktualne. Dla fragmentu we wschodniej części terenu objętego planem obowiązuje zmiana nr 6 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka (Uchwała Nr IV/17/98 z dnia 1998-06-18 w sprawie zmiany nr 6 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka). Zgodnie z analizą *plan (zmiana nr 6 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka) został sporządzony z uwzględnieniem zakresu planu miejscowego wynikającego z ustawy nieobowiązującej z 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. nr 15 poz. 199 z późn. zm.). Plan nie spełnia wymogów art. 15 ustawy o pizp, który określa obowiązkowy zakres planu. Poza określeniem przeznaczenia terenu, wybranych wskaźników zagospodarowania terenu oraz stawki procentowej, na podstawie, której ustala się tzw. opłatę planistyczną nie ma żadnych ustaleń wynikających z art., 15 ust. 2 Nie ma również odniesienia do wymienionych w art. 15 ust. 3 ustaleń określanych w planie w zależności od potrzeb. Zapisy planu należałoby dostosować do obecnej sytuacji prawnej.* Fragment we wschodniej części terenu objętego planem nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, a zgodnie z analizą *wskazane jest opracowanie planów dla (...) obszarów wzdłuż drogi krajowej nr 8 tj. miejscowości Trojany i terenów na wschód od niej.* Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

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.