



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„MAŁOPOLE – S8” DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI
MAŁOPOLE PRZY DRODZE EKSPRESOWEJ S8, GMINA DĄBRÓWKA**

PONOWNE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Dąbrowka

OPRACOWANIE:

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

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Justyna Węclevska
mgr inż. Anna Uszkuur

WARSZAWA 2020

UCHWAŁA Nr/...../2020

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Małopole – S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXII/269/2017 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 4 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Małopole – S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Małopole – S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówka zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/53/2003 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 10 lipca 2003 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Małopole – S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Małopole – S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, 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.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN250;
- 5) gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 do likwidacji;
- 6) wymiary w metrach;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 8) strefa lokalizacji zieleni izolacyjnej;
- 9) przejazd bezkolizyjny;
- 10) 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 oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, okapy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją uzupełniającą przeznaczenie podstawowe musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją podstawową przeznaczenie uzupełniające nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **strefie lokalizacji zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar nasadzeń zimozielonych krzewów, tworzących zwarte żywopłoty o wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 mb granicy działki, przy czym pas zieleni w obrysie koron drzew lub nasadzeń krzewów nie może być węższy niż 5 m;
- 7) **teren** – 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;
- 8) **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;

- 9) **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;
- 10) **zapleczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku zlokalizowanego na tej działce a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- 2) tereny zabudowy usług nieuciążliwych – **U**;
- 3) tereny zabudowy usług obsługi komunikacji samochodowej – **UKS**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, magazynów i składów – **UMS**;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – **P/U**;
- 6) teren drogi publicznej klasy ekspresowej – **KDS**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 9) teren drogi wewnętrznej – **KDW**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a występujące po niej 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 tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS**, **KDL** i **KDD**, jako tereny przeznaczone odpowiednio do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem **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 **U**, **UKS**, **UMS** i **P/U** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) kolorystyka w odcieniach bieli, beżu, szarości i brązu,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami P/U i UMS dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,
 - c) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
 - d) dopuszcza się realizację elewacji szklanych;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 3 lit. d, e można realizować na każdym terenie, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 2,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°.

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, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - 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, w tym remontu i przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, a w przypadku jego likwidacji również odbudowy lub budowy w nowym przebiegu,
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
 - przedsięwzięć dopuszczonych planem na terenach oznaczonych symbolami **UKS**, **UMS** i **P/U**,
 - 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) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, 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 i gospodarczych 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/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 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 pasmach rzecznych regionu, ustala się:
- a) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
- na terenach oznaczonych symbolem MN/U wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na pozostałych terenach na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, a na terenach oznaczonych symbolem P/U również na obiektach punktowych takich jak kominy itp., przy czym wysokość konstrukcji nie może przekroczyć 25 m od poziomu terenu,
 - na terenach oznaczonych symbolem P/U dopuszcza się lokalizację masztów antenowych o wysokości do 25 m od poziomu terenu,
- b) zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P/U, na których dopuszcza się lokalizację jednej stacji na jednej działce budowlanej w formie masztu wolnostojącego 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 52-69/16 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem robót ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych) oraz zmiany w sposobie użytkowania gruntu wymagają uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – przed zgłoszeniem lub uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie robót ziemnych towarzyszących inwestycji w obszarze stanowiska archeologicznego wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDS** stanowi teren o funkcji publicznej o ograniczonej dostępności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL** i **KDD**;
- 3) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 4) ustala się obowiązek stosowania jednorodnych rozwiązań w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów o funkcji publicznej.

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

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 i 3;
- 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

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Wskazuje się na rysunku planu przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 50 m, tj. 25 m od osi po obu stronach gazociągu oraz 6 m, tj. 3 m od osi po obu stronach gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się likwidację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się budowę projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, zgodnie z rysunkiem planu oraz wskazuje się strefę kontrolowaną (obowiązującą po realizacji gazociągu) o szerokości 6 m, tj. 3 m od osi po obu stronach projektowanego gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W strefach kontrolowanych, o których mowa w ust. 1 i 3 (po realizacji projektowanego gazociągu) obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalna powierzchnia działki:

- dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 1000 m²,
- dla terenów oznaczonych symbolami U-1, U-2 i U-3 – 2000 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem U-4 – 6000 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem UKS-1 – 13000 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem UKS-2 – 4000 m²,
- dla terenów oznaczonych symbolem UMS – 5000 m²,
- dla terenów oznaczonych symbolem P/U – 8000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 16 m,
- dla terenów oznaczonych symbolami U-1, U-2 i U-3 – 25 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem U-4 – 20 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem UKS-1 – 140 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem UKS-2 – 100 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem UMS – 25 m,
- dla terenów oznaczonych symbolem P/U – 35 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – dowolny.

2. Na obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolem **KDS** stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu krajowym oraz zapewnia połączenie komunikacyjne gminy z innymi gminami;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 4) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW** zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu i stanowi o dostępie działek budowlanych do dróg publicznych;
- 5) wskazuje się przejazd bezkolizyjny nad drogą publiczną klasy ekspresowej oznaczoną symbolem KDS, stanowiący połączenie dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-4 i KDL-7;
- 6) 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 hoteli pracowniczych minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych;
- 3) dla usług obsługi komunikacji samochodowej na terenach oznaczonych symbolem UKS minimum 2 miejsca na jedno stanowisko obsługi pojazdów i 2 miejsca na jedno stanowisko dystrybucji paliwa;
- 4) dla stacji obsługi samochodów na pozostałych terenach minimum 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze;
- 5) dla pozostałych usług i lokali użytkowych minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 6) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 7) dla hurtowni minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,

- d) 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,
 - e) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - f) na terenach oznaczonych symbolem P/U ustala się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z indywidualnych ujęć wód lub z sieci wodociągowej,
 - g) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 110 mm,
 - d) 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 P/U, z wyłączeniem instalacji, które powodują wprowadzenie do wód lub urządzeń ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej (KDS) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych i zbiorników retencyjnych,
 - f) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), drogi wewnętrznej (KDW) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie), ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - h) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg 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) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zakazuje się likwidacji urządzeń wodnych służących odprowadzaniu nadmiaru wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem ich przebudowy pod warunkiem zapewnienia ciągłości urządzeń,
 - m) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz oraz budowa systemu infrastruktury gazowej:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, a w przypadku jego likwidacji również odbudowę lub budowę w nowym przebiegu,
 - e) ustala się likwidację oraz budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 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 obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MN/U, U i UKS wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z użyciem energii wiatru lub promieniowania słonecznego, przy czym lokalizowanie urządzeń wyłącznie na budynkach, a ich wysokość nie może przekraczać 5 m,
 - e) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami P/U i UMS stosowanie urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego, o mocy do 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:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) 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/U-1**, **MN/U-2** i **MN/U-3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, mieszkalno-usługowe – w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% 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 – 0,8,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - j) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych 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;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 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 **U-1, U-2 i U-3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) pomieszczenia administracyjne, socjalne i garażowe należy lokalizować w ramach budynków usług nieuciążliwych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - k) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 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 **U-4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe, w szczególności z zakresu gastronomii, handlu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) pomieszczenia administracyjne, socjalne i garażowe należy lokalizować w ramach budynków usług nieuciążliwych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - k) dachy – płaskie o kącie nachylenia do 10°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 6000 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 **UKS-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usług obsługi komunikacji samochodowej, w tym: stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje diagnostyczne, itp.,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) funkcja uzupełniająca, pomieszczenia administracyjne, socjalne i garażowe w formie wbudowanej w obiekt funkcji podstawowej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,005,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - k) dachy – płaskie o kącie nachylenia do 10°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 13000 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 **UKS-2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – stacja paliw, rozlewnia gazu płynnego i inne usługi z zakresu obsługi komunikacji samochodowej, w tym myjnie samochodowe, stacje diagnostyczne, itp.,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, biurowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) funkcja uzupełniająca, pomieszczenia administracyjne, socjalne i garażowe w formie wbudowanej w obiekt funkcji podstawowej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - k) dachy – płaskie o kącie nachylenia do 10°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym: bazy logistyczne, centra dystrybucyjne, itp., magazyny, składy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych lub magazynowych,
 - d) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - e) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

- h) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03,
 - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - składy, magazyny, budynki usługowo-magazynowe – 20 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 30 m dla części budynku nieprzekraczającej 1/3 jego powierzchni zabudowy,
 - budynki usługowe – 14 m,
 - pozostałe obiekty – 10 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,
 - 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 – 5000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMS-4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym: bazy logistyczne, centra dystrybucyjne, itp., magazyny, składy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych lub magazynowych,
 - d) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - e) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03,
 - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - składy, magazyny, budynki usługowo-magazynowe – 20 m,
 - budynki usługowe – 14 m,
 - pozostałe obiekty – 10 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,
 - 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 – 5000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;
- 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, produkcyjnych lub magazynowych,
 - c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy 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 – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - j) 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 obiekty – 10 m,
 - k) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby prowadzonej działalności takich jak: silosy, maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 30 m od poziomu terenu,
 - 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,
 - 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 – 5000 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U-2, P/U-3, P/U-6, P/U-7 i P/U-8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację hotelu pracowniczego na potrzeby prowadzonej działalności na terenach oznaczonych symbolami P/U-2, P/U-3 i P/U-6, przy czym powierzchnia użytkowa hotelu nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - c) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych lub hoteli pracowniczych,
 - d) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - e) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - f) ustala się realizację strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością realizacji niezbędnych dojazdów i dojazdów z dróg publicznych,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - l) 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,
 - hotele pracownicze – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 10 m,
 - m) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby prowadzonej działalności takich jak: silosy, maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 40 m od poziomu terenu,
 - n) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, remonty, przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynków oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

- o) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości budynków, dopuszcza się remonty i przebudowy, a rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
- p) 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,
 - 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 – 5000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U-4** i **P/U-5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;
- 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, produkcyjnych lub magazynowych,
 - c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy 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 – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowo-produkcyjne, produkcyjno-magazynowe i usługowo-magazynowe – 20 m,
 - budynki usługowe – 16 m,
 - pozostałe obiekty – 10 m,
 - k) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby prowadzonej działalności takich jak: silosy, maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,
 - l) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu, a także remontu i przebudowy niewykraczających poza obrys budynku mieszkalnego,

- m) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, remonty, przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynków oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
- n) 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,
 - 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 – 3000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 15 m do 116 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5, KDL-6 i KDL-7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-1 - zmienna, od 13,5 m (w granicach planu) do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-2 - 9 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-3 - 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-4 - zmienna, od 12 m (w granicach planu) do 42 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-5 - zmienna, od 5 m (w granicach planu) do 10,5 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu
 - f) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-6 - zmienna, od 16 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - g) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-7 - zmienna, od 16 m do 85 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 - 8 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 - zmienna, od 2 m (w granicach planu) do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 - zmienna, od 11 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-6 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-7 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-8 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-9 - zmienna, od 0 m (w granicach planu) do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-10 - 3 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią;
- 4) zakaz wprowadzania elementów i urządzeń ograniczających dostęp i drożność ciągu komunikacyjnego;
- 5) 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

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

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

Rozdział 15

Postanowienia końcowe

§ 30. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu 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 „Małopole – S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Dąbrówka w dniu 4 grudnia 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXII/269/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Małopole - S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 228,5 ha znajduje się w południowej części gminy Dąbrówka, wzdłuż granicy administracyjnej z gminą Klembów i w przeważającej części jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Fragment północnej części analizowanego terenu oraz drogi są objęte Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Centrum” gmina Dąbrówka, zatwierdzonym 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.). Zgodnie z jego ustaleniami część terenu opracowania jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, część pod zabudowę mieszkaniową i część pod tereny upraw leśnych. Ponadto wyznaczono drogi gminne klasy dojazdowej. Natomiast na terenach położonych wzdłuż drogi ekspresowej S8 obowiązuje Zmiana nr 11 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, zatwierdzona Uchwałą Nr IV/22/98 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. U. Woj. Ostrołęckiego Nr 17, poz. 139 z dnia 17 sierpnia 1998 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu, tereny te przeznaczono pod działalność gospodarczą uciążliwą w zakresie usług technicznych i drobnej wytwórczości, a jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano usługi handlu, rzemiosła i inne usługi nieuciążliwe oraz domy mieszkalne niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

Większość analizowanego terenu jest jeszcze niezainwestowana, jedynie działki wzdłuż drogi ekspresowej S8 na południu obszaru opracowania są zabudowane obiektami produkcyjnymi i usługowymi. Możliwości zagospodarowania obszaru objętego planem, w tym lokalizacja zabudowy są ograniczone ze względu na gazociąg wysokiego ciśnienia. Obszar opracowania nie posiada w pełni wykształconych sieci infrastruktury technicznej, jest częściowo podłączony do sieci wodociągowej, natomiast nie jest wyposażony w sieć kanalizacji sanitarnej.

Wedle uzasadnienia do Uchwały Nr XXXII/269/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Małopole - S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, opracowanie planu dla przedmiotowego obszaru ma na celu doprowadzenie do zgodności zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z aktualnymi przepisami prawa. Ponadto pozwoli na uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz obsługi komunikacyjnej.

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 oraz w strefie 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 projektowaną oraz drogę do przebudowy i modernizacji. Pierwsza z nich przebiega przez tereny aktualnie zabudowane, w związku z powyższym w sporządzonym planie wskazano inny przebieg dróg, spełniający jednak rolę ciągu wyznaczonego w Studium. Natomiast droga wyznaczona w ww. Studium jako do przebudowy i modernizacji, nie występuje na obszarze planu. Ponadto układ istniejących połączeń w tej części obszaru opracowania jest wystarczający do obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów. Przedmiotowy projekt planu umożliwi dostosowanie przeznaczenia analizowanego obszaru do aktualnej polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 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) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

W planie wyznaczono tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, tereny zabudowy usług nieuciążliwych, tereny zabudowy usługowej, magazynów i składów,

tereny zabudowy usług obsługi komunikacji samochodowej oraz tereny komunikacyjne - drogi publiczne klasy ekspresowej, lokalnej i dojazdowej oraz droga wewnętrzna. Ustalono również strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu. Część jednej z działek przeznaczonych w planie pod zabudowę wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) 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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) procedurę formalno-prawną 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 2020, poz. 283, 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. Z uwagi na zmianę części ustaleń projektu planu, ponownie przedłożono go wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Po uzyskaniu pozytywnej opinii ww. Komisji, projekt planu ponownie został udostępniony do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 31.01.2020 r. do 02.03.2020 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 17.02.2020 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęło dwadzieścia jeden uwag, z których jedenaście zostało przez Wójta Gminy Dąbrówka uwzględnionych w całości, dziewięć zostało uwzględnionych częściowo, a jedna nie została

uwzględniona. Ze względu na zmiany wprowadzone w projekcie planu w wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu ponownie został wyłożony do publicznego wglądu.

W dniach projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 2020 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag, które zostały przez Wójta Gminy Dąbrówka

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 2020, poz. 283, 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 2020 r., poz. 293, 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, obszar opracowania został wskazany jako teren, dla którego należałoby sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż plan będzie miał pozytywny wpływ na budżet Gminy. Przeważająca część obszaru opracowania stanowi własność osób fizycznych. W wyniku powstania zabudowy, zgodnie z przeznaczeniem w niniejszym planie, nastąpi zasilenie budżetu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości, a także tzw. renty planistycznej w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie planu. Natomiast koszty generowane w wyniku uchwalenia niniejszego planu będą związane z realizacją drogi publicznej wraz z odcinkiem kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także z wykupem terenów prywatnych pod poszerzenie dróg publicznych.

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.