

**UCHWAŁA Nr ...../...../2023****Rady Gminy Dąbrówka****z dnia ..... 2023 r.****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Karolew - Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Karolew,  
gmina Dąbrówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXV.234.2021 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karolew - Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Karolew, gmina Dąbrówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Karolew - Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Karolew, gmina Dąbrówka nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówka zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/53/2003 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 10 lipca 2003 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, Rada Gminy Dąbrówka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1****Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Karolew - Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Karolew, gmina Dąbrówka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

**§ 2.** 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiary w metrach;
  - 5) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;
  - 6) 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, 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, zadaszenia, balkony, tarasy, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) **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;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

## Rozdział 2

### Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej – **P/U**;
- 2) las – **ZL**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**.

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

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



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

5. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **KDL-1** i terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD-1**, **KDD-2** i **KDD-3** stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 5.** Dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem **P/U**, ustala się:

- 1) kolorystykę i formę elewacji:
  - a) kolorystyka w odcieniach bieli, beżu, szarości i brązu;
  - b) dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy;
  - c) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 2) dachy:
  - a) 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,
  - b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub szarym, lub z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

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

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
    - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
    - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
    - przedsięwzięć dopuszczonych planem na terenach oznaczonych symbolem **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 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
    - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
    - zakaz wprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi,
    - zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
  - e) 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,
  - f) 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:
- a) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na budynkach na konstrukcjach wsporczych i na obiektach punktowych takich jak kominy itp., przy czym wysokość konstrukcji nie może przekroczyć 35 m od poziomu terenu,
  - b) lokalizację stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń w formie masztu wolno stojącego lub na dachu budynku, o wysokości do 35 m od poziomu terenu.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL** i **KDD**;
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 3) ustala się obowiązek stosowania jednorodnych rozwiązań w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów o funkcji publicznej;
- 4) 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.



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

## **Rozdział 6**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

- 1) maksymalnej i minimalnej 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) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 12 ust. 2, 3 i 4;
- 6) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 7) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z § 5;
- 8) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z § 5.

## **Rozdział 7**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 9. 1.** Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Karolew” – zagospodarowanie złoża kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem P/U-1 – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami P/U-2 i P/U-3 – 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem P/U-1 – 50 m,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami P/U-2 i P/U-3 – 40 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę dla terenów oznaczonych symbolem P/U – od 40° do 140°;
- 4) warunki scalenia i podziału terenu oznaczonego symbolem ZL zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

## **Rozdział 9**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 11.** Ustala się zakaz realizacji zabudowy na terenie oznaczonym symbolem ZL.

## **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 lokalnej oznaczona symbolem **KDL-1** oraz drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami **KDD-1**, **KDD-2** i **KDD-3** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 2) do czasu realizacji drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD-3 dopuszcza się stosowanie rozwiązań tymczasowych w zakresie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) 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 według następujących wskaźników i zasad:

- 1) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów na 10 zatrudnionych;
- 2) dla lokali użytkowych (usługowych) minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego i minimum 2 miejsca postojowe dla rowerów;
- 3) dla usług realizowanych bez zabudowy kubaturowej minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów.

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) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, wód opadowych i roztopowych:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) odprowadzanie ścieków przemysłowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 63 mm,
- e) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych,
- f) dla terenów dróg publicznych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- g) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- h) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
- i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
- j) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- k) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do kanałów krytych, rowów

otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,

- l) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
  - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się 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 z wykorzystaniem promieniowania słonecznego, z wyłączeniem urządzeń wolno stojących o mocy powyżej 100 kW,
  - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych jako podziemnych, przy czym dopuszcza się inne rozwiązania jeśli wymagają tego uwarunkowania techniczne,
  - c) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem P/U stosowanie urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego, z wyłączeniem urządzeń wolno stojących o mocy powyżej 100 kW;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
  - b) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 2.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, za wyjątkiem lasu oznaczonego symbolem ZL, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:



- a) maksymalna wysokość obiektów – 5 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 2,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°.
3. Gospodarka odpadami – 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - 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) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,
  - 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 – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 **P/U-2** i **P/U-3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - 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) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,
  - 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 – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
  - l) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 35 m, jeżeli taka konieczność wynika z procesów technologicznych lub wymagań technicznych związanych z prowadzoną działalnością,
  - m) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby prowadzonej działalności takich jak: silosy, maszty, kominy, itp. o maksymalnej wysokości 35 m od poziomu terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>;
- 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 **ZL-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

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



- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD-2**, ustala się:

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

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD-3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,5 m do 15,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 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**

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem P/U – 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

## **Rozdział 15**

### **Postanowienia końcowe**

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

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówka.

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

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego „Karolew - Południe” dla obszaru położonego**  
**w miejscowości Karolew, gmina Dąbrówka**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 997, z późn. zm.) Rada Gminy Dąbrówka rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 997, z późn. zm.) Wójt Gminy Dąbrówka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Dąbrówka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karolew - Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Karolew, gmina Dąbrówka, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 12 czerwca 2023 r. do 17 lipca 2023 r., w dniu 20 czerwca 2023 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 18 sierpnia 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Gminy Dąbrówka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karolew - Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Karolew, gmina Dąbrówka, nie złożono uwag.



## **Rozstrzygnięcie**

### **o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karolew - Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Karolew, gmina Dąbrówka, Rada Gminy Dąbrówka postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) gminne drogi i ulice;
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Dąbrówka strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programu inwestycyjne i inne.

§ 2. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Dąbrówka  
z dnia ..... 2023 roku

## **Dane przestrzenne**



**UZASADNIENIE**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Karolew - Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Karolew,**  
**gmina Dąbrówka**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Dąbrówka w dniu 28 kwietnia 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXV.234.2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karolew - Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Karolew, gmina Dąbrówka.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 42 ha położony jest w południowo-wschodniej części gminy Dąbrówka, przy granicy administracyjnej gminy Klembów i gminy Tłuszcz, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 636. W większości nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym, jedynie południowo-zachodni fragment objęty jest ustaleniami obowiązującej Zmiany nr 2 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, zatwierdzonej Uchwałą Nr VI/20/97 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 7 listopada 1997 r. (Dz. U. Woj. Ostrołęckiego Nr 21, poz. 93 z dnia 22 grudnia 1997 r.). W ww. zmianie jest to teren powierzchniowej eksploatacji złóż naturalnych (aktualnie nie występuje tu udokumentowane złożo ani obszar górniczy).

Analizowany obszar jest niezabudowany, w większości stanowi tereny rolnicze, a w północno-zachodniej części występują także tereny leśne. Obszar opracowania nie posiada wykształconych sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Wedle uzasadnienia do Uchwały Nr XXV.234.2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karolew - Południe” dla obszaru położonego w miejscowości Karolew, gmina Dąbrówka, opracowanie planu ma na celu uporządkowanie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej terenów. Obszar opracowania położony jest przy drodze wojewódzkiej, w jego sąsiedztwie powstają nowe budynki usługowe i magazynowe, w związku z tym zasadne jest sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka przyjętym Uchwałą Rady Gminy Dąbrówka nr IX/53/2003 z dnia 10 lipca 2003 r., zmienionym Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, obszar opracowania znajduje się w obszarze B o nadrzędności funkcji ekonomicznych, w strefie mieszkaniowej i usługowo-gospodarczej, gdzie przewiduje się powstawanie zabudowy w różnych formach, bez większych ograniczeń, uzupełnianie sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej.

Ustalenia przyjęte w planie nie naruszają aktualnej polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w ww. Studium.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:



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

W granicach obszaru objętego planem nie występują natomiast obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, dobra kultury współczesnej. Nie wyznaczono także granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W planie wyznaczono tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, las oraz tereny komunikacyjne – teren drogi publicznej klasy lokalnej i tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. W planie uwzględniono także występowanie udokumentowanego złoża kopalin (piasków i żwirów) „Karolew”.

Część gruntów przeznaczonych w planie pod drogę publiczną 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 2023 r., poz. 977, 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 oraz 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 2023 r., poz. 977, 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 2023, poz. 1094, 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.

W dniach od 12 czerwca 2023 r. do 17 lipca 2023 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 20 czerwca r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

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 2023, poz. 1094, 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 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), podjęła w dniu 17 lutego 2017 r. Uchwałę Nr XXV/189/2017 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka. Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do ww. uchwały, obowiązujące plany miejscowe na obszarze opracowania należy dostosować do aktualnych przepisów, głównie ze względu na okres ich uchwalenia. Należy także mieć na uwadze zainteresowanie inwestorów, przy równoczesnym uwzględnieniu racjonalizacji gminnych kosztów obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenów oraz zapobiegania rozlewaniu się zabudowy. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu uznano za celowe.

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

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie generowało stosunkowo duże wydatki z budżetu Gminy. Będą one związane przede wszystkim z realizacją dróg publicznych i sieci

infrastruktury technicznej. Jednakże mając na uwadze przewidywane wpływy do budżetu m.in. z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości, szacuje się, że uchwalenie przedmiotowego planu będzie korzystne dla Gminy w niedługiej perspektywie od wejścia w życie planu.

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