



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 03 listopada 2023 r.

Poz. 11854

UCHWAŁA NR LV.483.2023 RADY GMINY DĄBRÓWKA

z dnia 23 października 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) **terenie** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 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 ładu 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 poziomemu 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 m²,

- b) dla terenów oznaczonych symbolami P/U-2 i P/U-3 – 5000 m²;
 - 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 scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Szczególne 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 m² 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 m²,
- 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 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) 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 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 **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 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) 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 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 **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

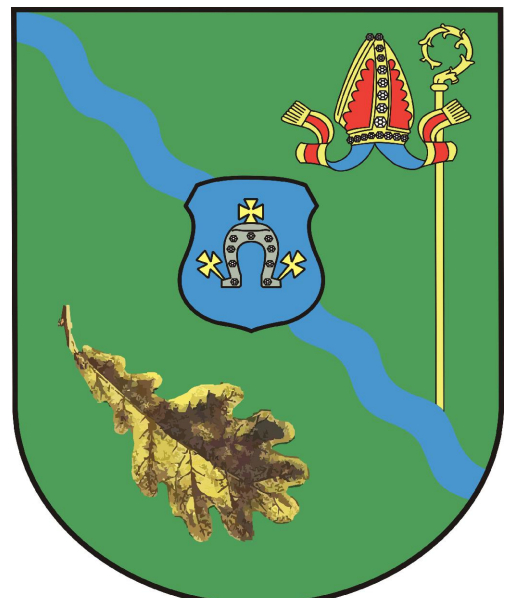
§ 23.1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Dąbrówka.

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.

Przewodniczący Rady Gminy Dąbrówka

Sławomir Rosa

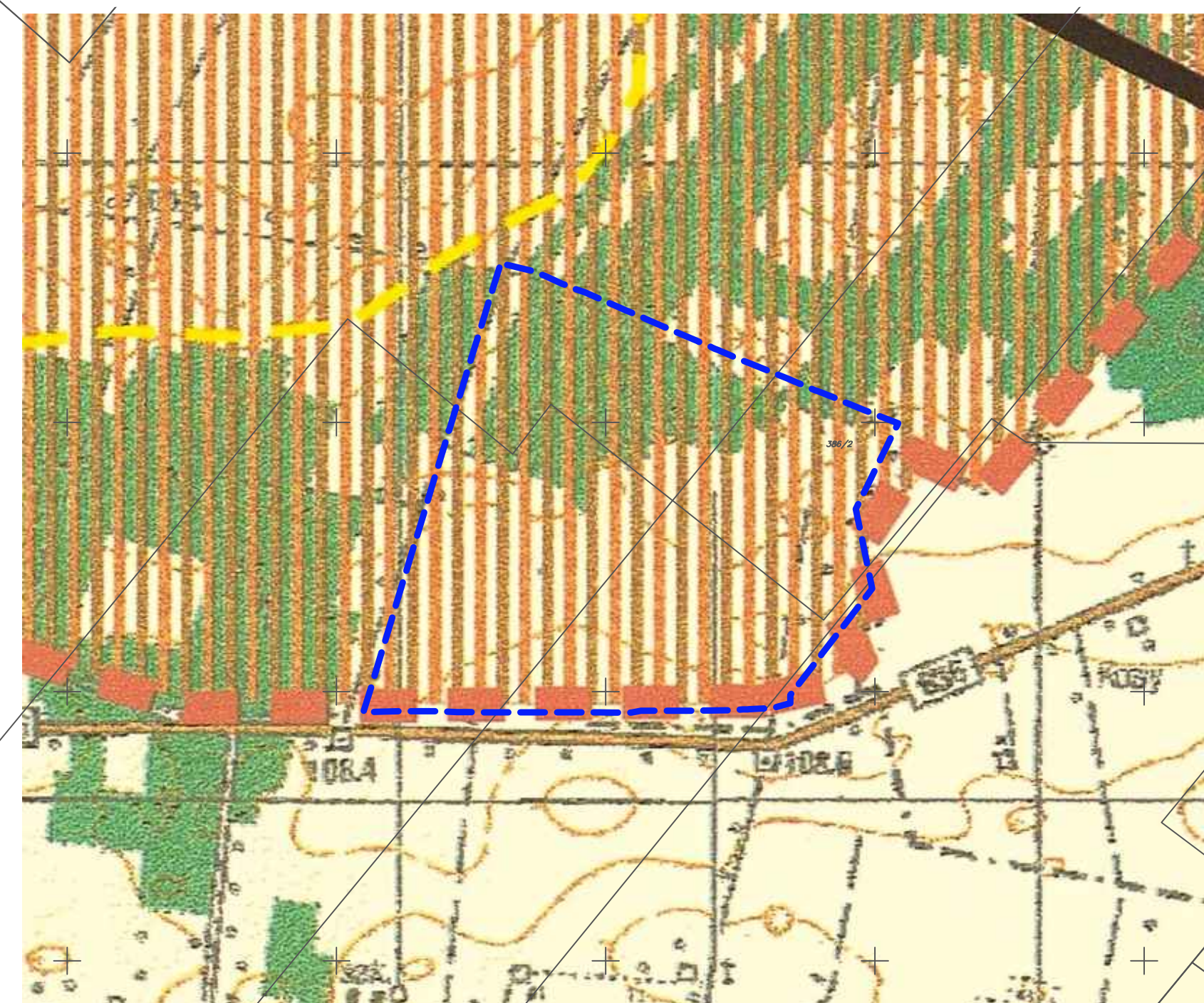


ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LV.483.2023
RADY GMINY DĄBRÓWKA Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

SKALA 1:1000

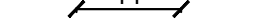


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBRÓWKA



--- granica obszaru objętego planem miejscowym

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- | | |
|---|--|
|  | granica obszaru objętego planem miejscowym |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | nieprzekraczalne linie zabudowy |
|  | wymiary w metrach |
|  | strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków |
|  | tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej |
|  | las |
|  | teren drogi publicznej klasy lokalnej |
|  | tereny dróg publicznych klasy dojazdowej |

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- · — · — granica administracyjna Gminy Dąbrowka
- □ □ granica złoża „Karolew”

TYTUL OPRAWIANIA:	MIEJSCOWOŚĆ ZAGRODOPRAWIANIA PRZESTRZENNEGO "KARŁOWE POLDLINE" DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI KARŁOWE, GMINA DĄBRÓWKA		
SPORZĄDZAJĄCY:	WÓJT GMINY DĄBRÓWKA ul. Kościuski 14 05-262 Dąbrówka		
WYKONAWCA:	INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW ul. Targowa 45 03-728 Warszawa		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. arch. Cezary Maliszewski mgr inż. Agnieszka Ciołkiewa mgr inż. Anna Uszkur		
DATA:	12.10.2023 r.	SKALA:	1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV.483.2023

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 23 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV.483.2023

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 23 października 2023 r.

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 programy 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 LV.483.2023

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 23 października 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne