



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„STACJA ELEKTROENERGETYCZNA- TROJANY” DLA OBSZARU  
POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI TROJANY, GMINA DĄBRÓWKA**

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**



**SPORZĄDZIŁ:**

Wójt Gminy Dąbrówka

**OPRACOWANIE:**

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

**W SKŁADZIE:**

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski  
mgr inż. Agnieszka Odolecka  
mgr inż. Anna Uszkur

**WARSZAWA 2019**



**UCHWAŁA Nr ...../...../2019**

**Rady Gminy Dąbrówka**

**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Stacja elektroenergetyczna- Trojany” dla obszaru położonego w miejscowości Trojany,  
gmina Dąbrówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/34/2019 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 15 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stacja elektroenergetyczna- Trojany” dla obszaru położonego w miejscowości Trojany, gmina Dąbrówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stacja elektroenergetyczna- Trojany” dla obszaru położonego w miejscowości Trojany, 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 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 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stacja elektroenergetyczna- Trojany” dla obszaru położonego w miejscowości Trojany, gmina Dąbrówka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stacja elektroenergetyczna- Trojany” dla obszaru położonego w miejscowości Trojany, 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) rów odwadniający do przykrycia lub przebudowy;
- 5) wymiary w metrach;
- 6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym.

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

§ 3. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, dobra kultury współczesnej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, ani inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. 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, 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 literowym symbolem terenu.

§ 5. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) teren infrastruktury elektroenergetycznej – **E**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**.

2. Ustala się teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem **E**, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDD**, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń na terenie oznaczonym

symbolem **E** w formie masztu wolnostojącego lub na dachu budynku o wysokości do 30 m od poziomu terenu.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
  - drogi publicznej i związanej z nią urządzeń,
  - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem;
- 3) 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 § 11 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do ziemi,
  - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

- 1) teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDD** stanowi teren o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenie o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

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

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem E:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę - od 85° do 95°.

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

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

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD** zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem oraz terenów położonych poza planem;
- 2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
  2. Na terenie oznaczonym symbolem **E** należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów.
  3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - d) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
  - e) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) 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;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej 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,
  - e) dla terenu drogi publicznej ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - f) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu drogi do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-geologicznych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
  - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
    - 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 drogi publicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
    - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
  - 4) zaopatrzenie w ciepło:
    - a) 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) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
    - b) dopuszcza się realizację nowych linii elektroenergetycznych, w tym wysokiego napięcia do 110 kV,
    - c) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDD wyłącznie jako sieci podziemne,
    - d) realizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
    - e) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego;
  - 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
    - a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
    - b) realizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
    - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6.
2. 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.

**§ 12.** 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.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty budowlane, urządzenia i instalacje związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną, w tym: stacja elektroenergetyczna 110/15 kV, budynki technologiczne;
  - b) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i instalacje, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – 10 m,
    - pozostałe obiekty – 30 m,
  - i) dachy:
    - dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30° lub płaskie o kącie nachylenia do 10°,
    - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, lub brązowy, lub grafitowy, lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
  - j) elewacje zewnętrzne:
    - kolorystyka w odcieniach bieli, beżu, szarości i brązu,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3700 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się przykrycie lub przebudowę fragmentu istniejącego rowu odwadniającego wskazanego na rysunku planu, z zachowaniem drożności cieku;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11.

## Rozdział 3



### **Postanowienia końcowe**

**§ 16.** 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 „Stacja elektroenergetyczna- Trojany” dla obszaru położonego w miejscowości Trojany, gmina Dąbrówka**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Dąbrówka w dniu 15 marca 2019 r. podjęła Uchwałę Nr V/34/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stacja elektroenergetyczna- Trojany” dla obszaru położonego w miejscowości Trojany, gmina Dąbrówka.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 1,4 ha znajduje się w południowo-wschodniej części gminy Dąbrówka, w pobliżu granicy administracyjnej z gminą Klembów w miejscowości Trojany. W niewielkiej części jest objęty następującymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum” gmina Dąbrówka, zatwierdzony Uchwałą Nr X/55/2003 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 9 września 2003 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 290, poz. 7663 z dnia 18 listopada 2003 r.), obejmujący znikome fragmenty analizowanego obszaru, gdzie wyznaczono drogi gminne dojazdowe;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wieś Trojany” gmina Dąbrówka, zatwierdzona Uchwałą Nr XXV/165/2005 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 31 maja 2005 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 70, poz. 2333 z dnia 12 kwietnia 2006 r.) Zgodnie z jego ustaleniami fragment terenu stanowi drogę gminną dojazdową i bardzo znikomy fragment stanowi teren zabudowy mieszkaniowej.

Analizowany obszar w większości jest użytkowany rolniczo, ponadto fragment stanowią pasy terenów leśnych oraz droga gruntowa. Teren przecina odcinek istniejącego rowu odwadniającego. 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 V/34/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stacja elektroenergetyczna- Trojany” dla obszaru położonego w miejscowości Trojany, gmina Dąbrówka, opracowanie planu dla przedmiotowego obszaru ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego - stacji elektroenergetycznej 110/15 kV wraz z niezbędną infrastrukturą i budynkami technologicznymi. Budowa stacji przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa energetycznego regionu, a także umożliwi dalszy rozwój przedsiębiorstw funkcjonujących w rejonie drogi ekspresowej S8, poprzez zaspokojenie większego zapotrzebowania na energię elektryczną. Tym samym przyczyni się do wzrostu konkurencyjności i polepszenia sytuacji ekonomicznej Gminy.

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 strefie mieszkaniowej i usługowo-gospodarczej, gdzie przewiduje się powstawanie zabudowy w różnych formach, bez większych ograniczeń, uzupełnianie sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. Ponadto północna część obszaru opracowania została wskazana w studium jako wymagająca sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w tzw. fazie I).

Ustalenia przyjęte w planie nie naruszają 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

W planie wyznaczono teren infrastruktury elektroenergetycznej oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Ustalono również przykrycie lub przebudowę odcinka rowu odwadniającego w związku z lokalizacją drogi publicznej. Część działek przeznaczonych w planie pod ww. drogę 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 2018 r., poz. 1945, 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 2018 r., poz. 1945, 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 2018, poz. 2081, 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..... do ..... r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu ..... odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło ..... uwag, które przez Wójta Gminy Dąbrówka zostały .....

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018, poz. 2081, 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 2018 r., poz. 1945, 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, z uwagi na jego położenie w pobliżu drogi ekspresowej S8 oraz z uwagi na konieczność dostosowania

zapisów obowiązujących planów do aktualnych przepisów. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności przeznaczeń terenów, tj. terenu infrastruktury elektroenergetycznej oraz drogi publicznej.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że plan będzie generował głównie wydatki z budżetu Gminy. Koszty będą związane przede wszystkim z realizacją drogi publicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Stosunkowo nieduże koszty będą wynikać także z konieczności wykupu gruntów pod drogę publiczną. W wyniku powstania zabudowy, zgodnie z przeznaczeniem w niniejszym planie, nastąpi zasilenie budżetu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości, które będzie miało znaczenie w perspektywie długoterminowej. Dochód będzie stanowić także tzw. renta planistyczna w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie planu.

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.