

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Dzierżążnia**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżążnia.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 zm.) oraz art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zgodnie z uchwałą Nr 387/LIII/2024 z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżążnia oraz stwierdzając brak naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżążnia zatwierdzonego uchwałą nr 73/XI/99 Rady Gminy Dzierżążnia z dnia 10 grudnia 1999 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym wojewody mazowieckiego z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia, Rada Gminy Dzierżążnia uchwała co następuje:

**Rozdział 1: Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżążnia, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na części graficznej planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżążnia, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały

**§ 2.1. Plan określa:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 2) zakazu zabudowy;
- 3) terenów górniczych;

- 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) form ochrony przyrody;
- 7) obszarów przestrzeni publicznych;
- 9) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- 8) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- 10) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 11) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.

4. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu wraz z symbolem;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tą linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m elementy budynku, takie jak schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 4) gabarycie zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, który ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

## **Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

**§ 4.** 1. Na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się przeznaczenie terenu: UH – teren usług handlu.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznaczony jest liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, zgodnie z częścią graficzną planu.

## **Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy**

**§ 5.** 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi krajowej nr 10 położonej poza obszarem objętym planem, w odległości 10 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi gminnej przylegającej od zachodu do obszaru objętego planem, lecz będącej poza nim, w odległości 8 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 6.** Zasady kształtowania zabudowy opisano parametrami zabudowy.

## **Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu**

**§ 7.** Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 8. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 9. Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 10. 1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

§ 11. Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

§ 12. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem 1.UH ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej od zachodu do granicy planu drogi gminnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu;
- 2) liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi mniej niż 15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 15 i więcej;
- 3) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

#### **Rozdział 6: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 14. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

§ 15. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren ulic (położonych poza obszarem objętym planem), dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem 1UH, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 16. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 63$ , z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

§ 17. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 160$  mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż  $\phi 63$  mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej.

§ 18. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

§ 19. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 32$ ;

**§ 20.** Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE), w technologii fotowoltaicznej, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE;

**§ 21.** Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynki należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii;
- 3) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, mialu, koksu oraz olei ciężkich i przetworzonych.

**§ 22.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

**§ 23.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego (położonych poza obszarem objętym planem);
- 2) gromadzenie odpadów stałych, w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

## **Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału oraz scalania nieruchomości**

**§ 24** W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

**§ 25.** 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się do 10° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m.  
2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

## **Rozdział 8: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu**

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem przeznaczenia **1UH** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług handlu;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na części graficznej planu;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%;
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 15%;
  - g) maksymalne gabaryty budynku – 2 kondygnacje;
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

## **Rozdział 9: Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 27. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżążnia.

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

**Przewodniczący Rady Gminy Dzierżążnia**