DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 listopada 2025 r.

Poz. 9304

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 05.11.2025 14:49:13

UCHWAŁA NR ZIR.0007.56.2025
RADY GMINY JEDNOROŻEC

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w zachodniej części miejscowości Jednorożec

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz.1153), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz.1130 z późn.zm.), 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 SOK.0007.41.2024 Rady Gminy Jednorożec z dnia 5 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w zachodniej części miejscowości Jednorożec oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jednorożec, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w zachodniej części miejscowości Jednorożec, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu miejscowego.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) część tekstowa planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;

2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń i akty prawa miejscowego;

3) teren – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony cyfrą i odrębnym symbolem literowym;

4) elewacja frontowa – lico budynku, fasada, ściana budynku od strony głównego wejścia, wjazdu na działkę.

§ 3. Na rysunku planu miejscowego określono następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów oznaczone cyfrą i symbolem literowym;

5) wymiarowanie wyrażone w metrach.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

1) **1MN-U i 2MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną stosownie do przepisów odrębnych;

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego określono również poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i parametrów zabudowy, zawarte w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej;

2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) poziom hałasu w środowisku – dla terenów 1MN-U i 2MN-U zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu określono poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i parametrów zabudowy, które zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru objętego planem miejscowego nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – na obszarze planu miejscowego nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożone powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;

2) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych;

3) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – nie występują potrzeba określenia.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym

przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm,

b) w zakresie gospodarki ściekami – zgodnie z przepisami odrębnymi, minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – dla kanałów grawitacyjnych – 150 mm, a dla kanałów tłocznych – 50 mm,

c) w zakresie zagospodarowania wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – 160 mm,

d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, parametry sieci: niskie napięcie 0,4kV i średnie napięcie 15kV,

e) w zakresie telekomunikacji – z sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną oraz z sieci ciepłowniczej,

g) w zakresie gospodarowania odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami zawartymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Jednorożec,

h) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej lub indywidualne źródła, minimalna średnica sieci gazowej – 32 mm,

3) obsługa komunikacyjna z drogi przylegającej do obszaru planu miejscowego oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 15. Stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN-U i 2MN-U:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków – 12 m,

- dla infrastruktury technicznej – 10 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m,

g) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5^0 do 45^0,

h) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 20 m,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynku – 2,

- maksymalna liczba kondygnacji podziemnych w budynku – 1,

i) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce/1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 1 miejsce/50 m^2 powierzchni obiektów usługowych,

j) sposób realizacji miejsc do parkowania – utwardzone lub nieutwardzone, na własnej działce w granicach terenu, dopuszcza się realizacje miejsc do parkowania w budynku garażowym lub gospodarczo-garażowym, w części garażowej lub gospodarczo-garażowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w części podziemnej budynku

k) miejsca przeznaczone na parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy usługowej ustala się na każde 20 miejsc do parkowania ogółem ustala się 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

3) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 400 m^2;

4) ustalenia zawarte w §16 pkt 3 nie dotyczą podziału nieruchomości związanych z budową sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

6) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem 1MN-U i 2MN-U, ustala się następujące zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45^0-130^0;

7) ustalenia zawarte w §16 pkt 6 nie dotyczą scalenia i podziału nieruchomości związanych z budową sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KR:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jednorożec.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Sobolewski

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr ZIR.0007.56.2025
Rady Gminy Jednorożec
z dnia 29.10.2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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) Rada Gminy Jednorożec stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§1
Zadania własne gminy

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje dotyczące zadań własnych, wymienionych w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.
2. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
   1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem;
   2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych;
   3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami;
   4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami;
3. W granicach planu do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej należą budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych, budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej z urządzeniami.
4. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ZIR.0007.56.2025
Rady Gminy Jednorożec
z dnia 29 października 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę