

UCHWAŁA NR
Rady Gminy w Huszlewie
z dnia roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 27
w Huszlewie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), zgodnie z uchwałą Nr XX/127/2026 Rady Gminy w Huszlewie z dnia 9 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 27 w Huszlewie oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy Huszlew przyjętego uchwałą nr XXIII/144/2026 Rady Gminy w Huszlewie z dnia 17 sierpnia 2026., Rada Gminy w Huszlewie uchwala co następuje:

Rozdział 1: Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 27 w Huszlewie, zwany dalej „planem”.

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

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1 000 – stanowi załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3.

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

- 1) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) zasady ochrony przyrody i krajobrazu;
- 3) terenów górniczych;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) obszarów przestrzeni publicznych;
- 8) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 9) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 10) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 11) dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych wskaźnikami hałasu.

2. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 1 obszarów, terenów, form i obiektów.

3. 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 jego symbolem i nazwą przeznaczenia;
- 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 w 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 balkon, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne, o ile mieszczą się one w terenie, dla którego linie te

wyznaczono; 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) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć nazwę klasy lub klas przeznaczenia terenu ustaloną w tekście i na załączniku graficznym planu;
- 4) gabarycie budynków (zabudowy) – należy przez to rozumieć wskaźnik, który ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu dla całego obszaru objętego planem miejscowym U-PS - teren usług lub składów i magazynów, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednio symbolem, zgodnie z częścią graficzną planu.

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

§ 5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na rysunku planu, od dróg położonych poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska,

§ 6. 1. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.

§ 8. 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.

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

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

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

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 11. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu IU-PS odbywać się będzie poprzez drogi położone poza planem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga powiatowa nr 2034W (Łuzki - Huszlew - Dziadkowskie – granica województwa - położona poza planem), wyprowadzająca ruch na inne drogi ponadlokalne.

§ 12. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy dla funkcji magazynowej i składowej;
- 2) minimum 2 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem handlu;
- 3) minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu;
- 4) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi poniżej 15;

- b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 15 i więcej;
- 5) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

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

§ 13. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się remont i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się, budowę nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się pobór wody z własnego ujęcia, zlokalizowanego na terenie działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 100$, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż $\phi 200$ mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż $\phi 63$ mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej;
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników – szamb.

§ 16. 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.

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

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z przydomowych zbiorników na gaz płynny.

§ 18. 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, w technologii fotowoltaicznej.

§ 19. 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.

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

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

§ 21. Zasady dotyczące gospodarki odpadami regulują przepisy odrębne.

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

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działek dla terenu U- PS – 2000 m²;
 - 2) dopuszcza się do 25° 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

§ 24. Dla terenu **1U- PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub składów i magazynów;
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zakaz lokalizacji usług, dla których określić należy dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7 (70%);
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3 (30%);
 - g) gabaryty budynku – 4.

Rozdział 9: Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów w wysokości 1%.

§ 26. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Huszlew.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Huszlewie