

**UCHWAŁA NR 123/XX/2012**  
**RADY GMINY ZAŁUSKI**  
**z dnia 26 września 2012 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczytno, gmina Załuski.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą Rady Gminy Załuski nr 129/XVI/2008 z dnia 24 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szczytno oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Załuski nr 254/XXXV/2010 z dnia 24 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragment terenu w miejscowości Szczytno, Rada Gminy Załuski uchwala, co następuje:

**§1**

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczytno gmina Załuski, uchwalonego uchwałą nr 48/X/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 10 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 50 poz. 1786 z dnia 12 kwietnia 2008 r.), zwanego dalej „planem” stwierdzając zgodność planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski”, uchwalonego uchwałą nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r.

1. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” -
  - załącznik nr 1.1 – Szczytno działka nr 355/4,
  - załącznik nr 1.2 – Szczytno działka nr 150, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160,161, 180/2, 190/2, 192/2, 193/2, 194/2, 195/2, 196/2, 197/2, 198/2, 199/2, 200/2 i 201/2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Załuski o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Załuski o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

## §2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 4) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 7) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 8) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi więcej niż 80% powierzchni ogrodzenia;

## § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U**, **2P/U** i **3P/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolem **1MN/U** i **2MN/U**;
- 3) teren drogi publicznej, klasy ekspresowej, oznaczonej symbolem **KD-S**;
- 4) teren dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KD-D** i **2KD-D**;
- 5) teren dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E**.

## § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10m<sup>2</sup> powierzchni reklamowej, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu oraz wolno stojących o wysokości do 5m.
- 3) realizację ogrodzeń wydzielających działki inwestycyjne, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych powinny spełniać następujące warunki:

- a) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg,
- b) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2m oraz w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego i niskiego napięcia, w przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia uzgadniać z właścicielem sieci gazowej;
- c) lokalizację szafek gazowych należy uzgadniać z właścicielem sieci gazowej.

## § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących - zawsze oraz potencjalnie - znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uciążliwości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym jest prowadzona, oraz nie mogą naruszać interesów osób trzecich;
- 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gromadzeniem, segregacją, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 4) nakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych w przypadku ich występowania i wywóz ich w celu unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zastosowania środków technicznych pozwalających na zachowanie dopuszczalnych norm akustycznych w pomieszczeniach dla stałego pobytu ludzi;
- 7) nakaz zachowania na terenach **MNU** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku lokalizacji obiektów z lokalem mieszkalnym nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjno-odparowujących dla wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości.

## § 6

Na obszarze objętym planem nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## § 7

Nie wyznacza się terenów, dla których należy ustalać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## § 8

1. Dla terenów **1P/U**, **2P/U** i **3P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, z dopuszczeniem na terenie **1P/U**, **2P/U** i **3P/U** sytuowania maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynków nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 7) dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów skośnych kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 9) dla funkcji produkcyjnej lub dla funkcji usługowej należy wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych, dla samochodów ciężarowych należy zapewnić niezbędną, wynikającą z technologii produkcji i zatrudnienia ilość miejsc parkingowych w granicach wyznaczonego terenu. Dla lokalu mieszkalnego należy zapewnić na terenie własnej działki minimum 2 miejsca postojowe.

2. Dla terenów **1MN/U** i **2MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego maksymalnie dwustanowiskowego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego, lub jednego budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>;
- 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 8) dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów skośnych kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 9) zastosowanie dachówki w barwie ceglasto – czerwonej, grafitowej lub brązowej;

- 10) wysokość budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 11) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 12) wysokość budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 13) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 14) dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej należy zapewnić na terenie własnej działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, dla funkcji usługowej należy wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych oraz dla samochodów ciężarowych, jeżeli wymaga tego rodzaj prowadzonej działalności usługowej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach wyznaczonego terenu;
- 15) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych (oczek wodnych, stawków), zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dla terenu **E** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezabudowanych.

## § 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się: nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia terenu działki nr 355/4 w granicach Krysko – Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## § 10

1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolem **1MN/U** i **2MN/U** minimum 2200 m<sup>2</sup> dla zabudowy na terenach oznaczonym symbolem **1P/U**, **2P/U** i **3P/U**.
3. Dopuszcza się wydzielenia działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mniejszych niż ustalone w ust. 2.
4. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie **1P/U**, **2P/U** i **3P/U** – 40 m.
5. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie **1MN/U** i **2MN/U** – 23 m.

## § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) nakaz uwzględnienia położenia części terenu na obszarze o największych zasobach wód podziemnych;
- 4) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 5) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia;
- 6) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z drogi krajowej nr 7 do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

## §12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren pod poszerzenie drogi publicznej, klasy ekspresowej wraz z drogą serwisową **KD-S**, o szerokości 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej **1KD-D** o szerokości 10 m;
  - c) teren pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej **2KD-D** o szerokości 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) teren dróg wewnętrznych – **1KDW** i **2KDW** o szerokości 10 m zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) teren dróg wewnętrznych – **3KDW** i **4KDW** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
  - f) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenie dróg;
  - g) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów:
  - **1P/U** i **2P/U** z drogi wewnętrznej **1KDW** oraz z drogi publicznej **1KD-D**;
  - **3P/U** z drogi publicznej **2KD-D** oraz z drogi serwisowej **KD-S**;
  - **1MN/U** z dróg wewnętrznych **2KDW**, **3KDW**;
  - **2MN/U** z dróg wewnętrznych **2KDW**, **4KDW**;
- 3) podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z których będą one wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
  - c) zakazuje się stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych w obrębie działki, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez urządzenia podczyszczające, lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw niskoemisyjnych z zastosowaniem urządzeń niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się następujące zapisy:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) urządzenia liniowe w postaci linii napowietrznej i kablowej należy lokalizować w pasach drogowych, liniach rozgraniczających lub po terenach prywatnych w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem zachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, w wykonaniu napowietrznym lub budynkowym na obszarze objętym planem w pasach drogowych, liniach rozgraniczających lub na działkach prywatnych po uzyskaniu zgody właściciela terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

### § 13

Nie wyznaczają się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

## § 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U** w wysokości 25 %;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U** w wysokości 25 %;
- 3) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonej symbolem **KD-S** w wysokości 0 %;
- 4) dla terenu dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KD-D** i **2KD-D** w wysokości 0 %;
- 5) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** w wysokości 25 %;
- 6) dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego symbolem **E** w wysokości 10 %.

## § 15

W części objętej granicami niniejszej uchwały, traci moc uchwała nr 48/X/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 10 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 50 poz. 1786 z dnia 12 kwietnia 2008 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczytno, gmina Załuski.

## § 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

## § 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.