

Uchwała Nr 210/XLII/2017 r.

Rady Gminy Załuski

z 8 listopada 2017 roku

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu w miejscowości Szczytno, gmina Załuski – część 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą Nr 87/XX/2016 Rady Gminy Załuski z dnia 27 stycznia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu w miejscowości Szczytno w gminie Załuski, Rada Gminy Załuski po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Załuski zatwierdzonego uchwałą Nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r.,
uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu w miejscowości Szczytno, gmina Załuski – część 1, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1:1.000.
2. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) numer i symbol przeznaczenia terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymiary w metrach;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

§ 3.

1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska i przyrody;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 10) szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Dla obszaru zawartego w granicach planu nie ustala się pozostałych wymagań określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak występowania w tych granicach terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę.

§ 4.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków; przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, okapy, otwarte ganki, niezbudowane balkony, pochylnie, rampy oraz elementów termoizolacji, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki.

§ 5.

Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe: U,P – przeznaczeniu pod tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 6.

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.U,P są:

- 1) usługi,
- 2) zabudowa produkcyjna,
- 3) składy i magazyny.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są:

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego, służące obsłudze przeznaczenia podstawowego, realizowane pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 30% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej;
- 2) lokale mieszkalne służące obsłudze przeznaczenia podstawowego, realizowane pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej.

3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizacją budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) w przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązuje lokalizowanie budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m²;
- 5) zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenu, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

4. Zasady ochrony dóbr kultury i zabytków: ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony dóbr kultury i zabytków.

5. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) teren położony jest w granicach Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) wskazuje się granicę strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, oznaczoną na rysunku planu - w strefie kontrolowanej obowiązują przepisy odrębne o sieciach gazowych;
- 3) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2.000 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,8;
- 7) realizacja dachów o dowolnym kształcie połaci dachowych;

8) kolorystyka i materiały stosowane na elewacjach i dachu: zakaz stosowania kolorów odblaskowych.

7. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 2.000 m²;

3) kąt położenia granic działek ewidencyjnych do pasa drogowego będzie się mieścił w przedziale 75° – 105°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej.

10. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków na całym terenie.

11. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę:

a) z indywidualnych ujęć wody,

b) z gminnej sieci wodociągowej po jej realizacji;

2) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

12. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) do czasu objęcia terenu systemem zbiorowego zaopatrzenia w kanalizację dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, w tym lokalnych oczyszczalni mechaniczno-biologicznych;

2) po realizacji kanalizacji zbiorowej ustala się podłączenie zabudowy do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

4) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu podczyszczania i ochrony środowiska.

13. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub retencjonować w obrębie działki, z dopuszczeniem ich zbierania w celach przeciwpożarowych.

14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, położonych poza obszarem planu lub ze źródeł własnych;

2) dopuszcza się realizacji urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

15. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, położonych poza obszarem planu.

16. W zakresie usuwania odpadów stałych: ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej.

17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej.

18. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne: w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się realizację urządzeń i sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

19. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od jedni serwisowej drogi krajowej S7, bezpośrednio sąsiadującej z terenem;
- 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
- 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
 - b) dla usług: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,
 - c) dla budynków zamieszkania zbiorowego: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na lokal,

z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o drogach publicznych oraz o ruchu drogowym.

20. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

§ 8.

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

Przewodniczący Rady Gminy Załuski

Edward Aleksandrowski

