

Z A Ł U S K I

POWIAT P Ł O Ń S K I
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

M I E J S C O W Y P L A N

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenów działek nr ewid: 70/5 i 70/17 oraz 118, 119 i 120

Uchwała Nr 160/XXXIV/2016 Rady Gminy Załuski

z dnia 30 grudnia 2016 roku

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

poz. 1002 z dnia 1 lutego 2017 r.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty

mgr inż. Marek Korpanty

Załuski, 2016 r.

Uchwała Nr 160/XXXIV/2016
Rady Gminy Załuski
z dnia 30 grudnia 2016 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów działek nr ewid:70/5 i 70/17 oraz 118, 119 i 120
położonych w miejscowości Załuski, gmina Załuski.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zmianami) oraz uchwałą Rady Gminy Załuski Nr 107/XVII/2012 z dnia 4 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującej fragmenty terenu w miejscowości Załuski oraz uchwałą Rady Gminy Załuski Nr 175/XXVII/2013 z dnia 22 lipca 2013 r. w sprawie sprostowania błędu w uchwale Nr 107/XVII/2012 z dnia 4 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującej fragmenty terenu w miejscowości Załuski, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Załuski”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Załuski nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 roku,

Rada Gminy Załuski postanawia co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący fragmenty obszaru miejscowości Załuski, dla terenów oznaczonych w, zwanym dalej „zmienianym planem”, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Załuski (Uchwała Nr 61/XI/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 12 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Załuski, gmina Załuski) oznaczone symbolami: 5U,MW i 4MW - działki nr ewid. (odpowiednio): 70/5 i 70/17 oraz symbolami: 23ZPz, 08KDL i 23KDW - działki nr ew. 118, 119 i 120, zwany dalej „planem”.

1. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) Część graficzna, na którą składają się dwa rysunki w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”, stanowiące załączniki: nr 1.1 (Załuski, działki nr ewid: 70/5 i 70/17) i nr 1.2 (Załuski, działki nr ew. 118, 119 i 120) do uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów, określonych numerem i symbolem literowym.

§ 2.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zmianami);
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczonej 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) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, trwale związany z gruntem lub zamocowany na elewacji budynku, wraz z ich konstrukcją;
- 6) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna (nie ażurowa) stanowi więcej niż 80% powierzchni ogrodzenia.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U**;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MW**;
- 3) zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U,MN**;
- 4) publicznej drogi lokalnej i infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;
- 5) drogi wewnętrznej i infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDW**;
- 6) infrastruktury technicznej - kanalizacji i miejsc postojowych samochodów, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **K**.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie lokalizowania szyldów i urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10,00 m² powierzchni reklamowej, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu oraz wolno stojących o wysokości do 5,00 m;
- 2) realizację ogrodzeń działek, przy czym ogrodzenia od strony dróg powinny spełniać następujące warunki:
 - a) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych;
 - b) lokalizacja ogrodzeń w linii rozgraniczającej dróg przy dopuszczeniu jego wycofania w głąb terenu, nie więcej jednak niż 2,00 m;
- 3) Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

§ 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 wykroczać 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 gromadzenia odpadów niebezpiecznych w przypadku ich występowania i wywóz w celu unieszkodliwiania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz podczyszczania ścieków produkcyjnych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz stosowania środków technicznych pozwalających na zachowanie dopuszczalnych norm akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych dla stałego pobytu ludzi;
- 7) nakaz zachowania na terenach **5aU** i **23aU, 23aMW i 23aU,MN** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) utrzymanie, w miarę możliwości, wartościowego starodrzewu istniejącego w granicach terenów: **23aU, 23aMW i 23aMN**.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, istniejącego na terenie **23aMW**, wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, budynku dawnego dworu;
- 2) sposób zagospodarowania terenów: **23aU, 23aMW i 23aU,MN** nie może kolidować z zabytkowym układem zieleni (aleja wpisana do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego – Nr rej. A-185), istniejącej na terenie oznaczonym w zmieniającym planie symbolem 07KDL.

§ 7.

1. Dla terenu **5aU** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej – utrzymanie istniejącej zabudowy i jej rozbudowa;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;
- 3) powierzchnia zabudowy - do 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej do powierzchni działki budowlanej – w granicach 2,00 - 2,20;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – do 19,50 m;
- 7) dowolna forma dachu, o spadkach połaci do 40⁰;
- 8) ilość miejsc parkingowych, łącznie z terenem 4aK jako terenem funkcjonalnie integralnym – co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy, w tymnie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Dla terenu **4aK** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - kanalizacji (podziemna oczyszczalnia ścieków) i miejsc postojowych samochodów, dla obsługi zabudowy usługowej terenu **5aU**;
- 2) linia zabudowy – nie dotyczy;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 7) forma dachu – nie dotyczy;
- 8) ilość miejsc parkingowych – zgodnie z § 7 ust. 1 p. 8 jako terenem funkcjonalnie integralnym.

3. Dla terenu **23aU** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy - do 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej do powierzchni działki budowlanej - w granicach 0,5 - 1,20;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – do 9,00 m;
- 7) forma dachu – dowolna, o spadkach połaci do 40°;
- 8) ilość miejsc parkingowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych, w tym nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu **23aMW** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy - do 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej do powierzchni działki budowlanej - w granicach 1,50 - 1,80;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – do 11,00 m;
- 7) forma dachu – dach spadzisty - o spadkach połaci do 40°;
- 8) ilość miejsc parkingowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Dla terenu **23aU,MN** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;
- 3) możliwość lokalizacji wolnostojącej zabudowy usługowej z wyodrębnioną częścią mieszkaniową bądź bez niej lub wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyodrębnionym lokalem usługowym bądź bez niego;

- 4) możliwość lokalizacji jednego budynku, o funkcji określonej w p.3, z ew. garażem oraz jednego, parterowego budynku garażu, gospodarczego lub gospodarczo - garażowego o pow. zabudowy do 50,00 m² i wysokości do 6,00 m;
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej nie kolidującej z zabudową mieszkaniową w szczególności z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki;
- 6) wyklucza się lokalizację usług związanych z handlem hurtowym, składowaniem i magazynowaniem towarów, usług produkcyjnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw i baz transportowych,
- 7) dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, związanych z organizacją plenerowych imprez okolicznościowych i sezonowych oraz dróg wewnętrznych o szer. min 6,00m;
- 8) łączna powierzchnia zabudowy - do 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej do powierzchni działki budowlanej - w granicach 0,1 - 0,5;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 11) wysokość zabudowy – do 8,50 m;
- 12) forma dachów - spadziste - o spadkach połaci do 40⁰;
- 13) ilość miejsc parkingowych - co najmniej 2 na jeden lokal mieszkalny (łącznie z miejscem w ew. garażu) oraz dodatkowo, w sytuacji realizacji budynku lub lokalu usługowego - co najmniej 2 miejsca na każde rozpoczęte 50,00 m² powierzchni usługowej, w tym nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) przy zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia mają zastosowanie przepisy odrębne; w strefie bezpieczeństwa (w odległości po 5,00 m od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

6. Dla terenu **08aKDL** ustala się następujące przeznaczenie – publiczna droga lokalna i infrastruktura techniczna. Teren ten stanowi całość z odpowiednim terenem ustalonym planem zmieniającym i oznaczonym w nim symbolem 08KDL;

7. Dla terenu **023aKDW** ustala się następujące przeznaczenie – droga wewnętrzna i infrastruktura techniczna. Teren ten stanowi całość z odpowiednim terenem ustalonym planem zmieniającym i oznaczonym w nim symbolem 023KDW.

§ 8.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnie działek:
 - a) dla terenu zabudowy usługowej – **23aU** – co najmniej 2500 m²;
 - b) dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – **23aU,MN** - - co najmniej 1200 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów zabudowy usługowej – **23aU** – co najmniej 30,00 m;
 - b) dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – **23aU,MN** - - co najmniej 25,00 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90⁰.

§ 9.

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

- 1) Nie ma przesłanek do ustalenia szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się za pośrednictwem, przyległych do granic tych obszarów, dróg ustalonych planem zmienianym;
- 2) Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 3) Zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) - z istniejących sieci wodociągowych, usytuowanych w przyległych terenach objętych zmienianym planem, zgodnie z jego ustaleniami;
- 4) Ustala się docelowo wykonanie kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, zgodnie z ustaleniami planu zmienianego, dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych, okresowo opróżnianych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, na teren własnej działki;
- 6) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, na bazie ekologicznych czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii.
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z sieci elektroenergetycznych, usytuowanych w terenach objętych planem i w przyległych terenach objętych zmienianym planem, zgodnie z jego ustaleniami;
- 8) Obsługa telekomunikacyjna - poprzez istniejącą i planowaną sieć kablową usytuowaną w przyległych terenach objętych zmienianym planem, zgodnie z jego ustaleniami;
- 9) Gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 10) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się na wyznaczonych planem terenach realizację, nie kolidujących z ustaleniami planu, liniowych elementów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 10.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **5aU** - w wysokości - 25 %;
- 2) dla terenu infrastruktury technicznej (kanalizacji), oznaczonego symbolem **4aK** - w wysokości - 25 %;
- 3) dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **23aU**- w wysokości - 25 %;
- 4) nie ma przesłanek do ustalenia ww. stawki procentowej dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem **23aMW**;
- 5) nie ma przesłanek do ustalenia ww. stawki procentowej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **23aU,MN**;
- 6) nie ma przesłanek do ustalenia ww. stawki procentowej dla terenu drogi lokalnej i infrastruktury technicznej, oznaczonej symbolem **08aKDL**;
- 7) nie ma przesłanek do ustalenia ww. stawki procentowej dla terenu drogi wewnętrznej i infrastruktury technicznej, oznaczonej symbolem **023aKDW**.

§ 11.

Nie ma przesłanek do określenia dla obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów **5aU, 4aK, 23aMW, 08aKDL i 023aKDW**;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 12.

W części objętej granicami obszaru planu traci moc Uchwała Nr 61/XI/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 12 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Załuski, gmina Załuski.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 14.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Załuski

Edward Aleksandrowski