

# 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 33/X/2015 Rady Gminy Załuski

z dnia 25 marca 2015 roku

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

poz. .... z dnia .....

### **Opracowanie:**

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty

mgr inż. Marek Korpanty

Załuski, 2015 r.

**Uchwała Nr 33/X/2015**  
**Rady Gminy Załuski**  
**z dnia 25 marca 2015 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 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity ) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. , poz. 199) w związku z 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 roku w sprawie sprostowania błędu w uchwale Nr 107/XVII/2012 Rady Gminy Załuski z dnia 04 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującej fragmenty terenu w miejscowości Załuski i po stwierdzeniu że nie narusza ustaleń „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) 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) Rozstrzygnięć dotyczących 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.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. – tekst jednolity, z późniejszymi zmianami);
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym,
- 5) **szyldzie** - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności
- 6) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, trwale związany z gruntem lub zamocowany na elewacji budynku, wraz z ich konstrukcją;
- 7) **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 usługowej i infrastruktury technicznej (kanalizacji), oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U,K**;
- 3) zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rys. planu symbolem literowym **U, MW, MN**;
- 4) 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**;

## § 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie lokalizowania szyldów i urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10,00 m<sup>2</sup> 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 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 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,MW,MN** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) utrzymanie, w miarę możliwości, wartościowego starodrzewu istniejącego w granicach terenu **23aU,MW, MN**.

## § 6.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (dotyczy jedynie terenu **23aU,MW, MN**):

- 1) ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, istniejącego na działce nr ew. 119, wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, budynku dawnego dworu;
- 2) sposób zagospodarowania terenu 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 zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa – utrzymanie istniejącej zabudowy i jej rozbudowa;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
  - a) 3,00 m od krawędzi, ustalonej planem zmieniającym, jezdni drogi lokalnej o symbolu 010KDL;
  - b) przy zachodniej granicy działki;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy, od strony północnej granicy działki, w linii zabudowy istniejącego, adaptowanego budynku usługowego;
- 4) powierzchnia zabudowy - do 60 % powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej do powierzchni działki – w granicach 2,00 - 2,20;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25 % powierzchni działki;
- 7) wysokość zabudowy – do 19,50 m;
- 8) dowolna forma dachu, ewentualny dach spadzisty - o spadkach połaci do 40°;

- 9) ilość miejsc parkingowych, łącznie z terenem 4aU,K jako terenem funkcjonalnie integralnym – co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.
2. Dla terenu **4aU,K** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa i infrastruktura techniczna (kanalizacja) -  
- miejsca postojowe i oczyszczalnia ścieków dla zabudowy usługowej terenu 5aU;
  - 2) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) powierzchnia zabudowy (miejsca postojowe samochodów i podziemna oczyszczalnia ścieków) - do 80 % powierzchni działki;
  - 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej (miejsca postojowe i podziemna oczyszczalnia ścieków) do powierzchni działki -  
- w granicach 0,70 - 0,80;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 20 % powierzchni działki;
  - 6) wysokość zabudowy – nie dotyczy (brak zabudowy kubaturowej);
  - 7) forma dachu – nie dotyczy (brak zabudowy kubaturowej);
  - 8) ilość miejsc parkingowych – zgodnie z § 7 ust. 1 p. 9.
3. Dla terenu **23aU,MW,MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy, nie mniej jednak niż 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, ustalonych planem zmieniającym dróg: zbiorczej o symbolu 03KDZ, lokalnych o symbolach 07KDL i 08KDL i 6,00 m od krawędzi, ustalonej planem zmieniającym, jezdni drogi wewnętrznej o symbolu 023KDW;
  - 3) przy zagospodarowaniu terenu od strony ww. drogi zbiorczej należy wziąć pod uwagę perspektywiczne osiowe poszerzenie jej w jej liniach rozgraniczających do szerokości 20,00 m;
  - 4) przy zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia należy mają zastosowanie przepisy odrębne;
  - 5) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, z ew. garażem i jednego, parterowego budynku garażu lub gospodarczo – garażowego o pow. zabudowy do 50,00 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,00 m;
  - 6) łączna powierzchnia zabudowy:
    - a) dla działki zabudowy usługowej - do 60 % powierzchni działki;
    - b) dla działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - do 60 % powierzchni działki;
    - c) dla działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do 30 % powierzchni działki;
  - 7) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej do powierzchni działki:
    - a) dla działki zabudowy usługowej - w granicach 0,5 - 1,20;
    - b) dla działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - w granicach 1,50 - 1,80;
    - c) dla działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w granicach 0,3 - 0,5;

- 8) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) dla działki zabudowy usługowej - co najmniej 25 % powierzchni działki;
    - b) dla działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - co najmniej 25 % powierzchni działki;
    - c) dla działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - co najmniej 50 % powierzchni działki;
  - 9) wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy usługowej – do 9,00 m;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – do 11,00 m;
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 8,50 m;
  - 10) forma dachu:
    - a) dla zabudowy usługowej – dowolna, ewentualny dach spadzisty - o spadkach połaci do 40<sup>0</sup>;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dach spadzisty - o spadkach połaci do 40<sup>0</sup>;
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dach spadzisty - o spadkach połaci do 40<sup>0</sup>;
  - 11) ilość miejsc parkingowych:
    - a) dla działki zabudowy usługowej - co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
    - b) dla działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
    - c) dla działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - co najmniej co najmniej 2 na jeden lokal mieszkalny (łącznie z miejscem w ew. garażu);
4. Dla terenu **08aKDL** ustala się rodzaj zabudowy – droga lokalna i infrastruktura techniczna. Teren ten stanowi całość z odpowiednim terenem ustalonym planem zmieniającym i oznaczonym w nim symbolem 08KDL;
5. Dla terenu **23aKDW** ustala się rodzaj zabudowy – 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 dla terenu zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **23aU, MW, MN** ustala się:
  - 1) powierzchnie działek:
    - a) dla zabudowy usługowej – co najmniej 2500 m<sup>2</sup>;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 2200 m<sup>2</sup>;
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) dla zabudowy usługowej – co najmniej 30,00 m;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 30,00 m;
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 20,00 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90<sup>0</sup>.

## § 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;
- 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 kolidującą 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 zabudowy usługowej i infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **4aU,K** - w wysokości 25 %;
- 3) dla terenu zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **23aU, MW, MN** - w wysokości 25 %;
- 4) dla terenu drogi lokalnej i infrastruktury technicznej, oznaczonej symbolem **08aKDL** - w wysokości 25 %;
- 5) dla terenu drogi wewnętrznej i infrastruktury technicznej, oznaczonej symbolem **23aKDW** - w wysokości 25 %.

### **§ 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** i **4aU,K**;
- 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**

**Edward Aleksandrowski**