

**ZMIANA
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

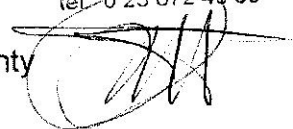
**MIEJSCOWOŚCI
KROCZEWO
gmina ZAŁUSKI**

**POWIAT PŁOŃSKI
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE**

Opracowanie:

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty
mgr inż. Marek Korpanty

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty
czł. OIU nr WA-086
06-413 Ciechanów, ul. Witosa 9/53
tel. 0 23 672 40 39



Załuski, 2009 r.

**Uchwała Nr 206/XXVIII/09
Rady Gminy Załuski
z dnia 9 listopada 2009 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Kroczewo, 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 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717), w związku z uchwałami Rady Gminy Załuski nr 104/XV/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r. i 122/XVI/2008 z dnia 24 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

**Rada Gminy Załuski, po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski"
(uchwała Rady Gminy Załuski nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r),
postanawia co następuje:**

**R O Z D Z I A Ł I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kroczewo, uchwalonego Uchwałą Nr 47/X/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 10 października 2007 r., obejmującą obszar działek nr ew. 22, 108/1, 108/2 i 108/3 oraz części obszaru działek nr ew. 218 i 287/2, zwaną dalej zmianą planu.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - a) część tekstowa, stanowiąca treść uchwały.
 - b) część graficzna, na którą składają się rysunki zmiany planu w skali 1 : 1000, stanowiące załączniki nr od 1 do 4 do niniejszej uchwały.
 - c) lista nieuwzględnionych uwag do projektu planu, wraz z rozstrzygnięciami dotyczącymi sposobu ich rozpatrzenia, stanowiąca załącznik nr 5 do niniejszej uchwały;
 - d) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Dla terenów objętych zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kroczewo, uchwalonego Uchwałą Nr 47/X/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 10 października 2007 r.

§ 3.

Niniejsza uchwała składa się z ośmiu rozdziałów:

- I. Ustalenia ogólne;
- II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
- III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- IV. Ochrona środowiska i przyrody;
- V. Komunikacja;
- VI. Infrastruktura techniczna;
- VII. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów;
- VIII. Ustalenia końcowe.

§ 4.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **zmienianym planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kroczewo uchwalonego Uchwałą Nr 47/X/2007 Rady Gminy Żaluski z dnia 10 października 2007 r.
4. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
5. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
6. **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunki w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr od 1 do 4 do niniejszej uchwały;
7. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
8. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
9. **wskaźniku intensywności zabudowy działki** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektu na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
10. **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku od linii rozgraniczającej terenu bądź krawędzi jezdni ulicy lub drogi;
11. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym

przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę bądź będącymi w użytkowaniu rolnym lub leśnym;

12. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie – nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie – nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
14. **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, służące przede wszystkim zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, a które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy;
15. **obiektach obsługi technicznej gminy** – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne do prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
16. **proekologicznych systemach ciepłych** – należy przez to rozumieć systemy ciepłownicze wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepła, biomasę, itp.
17. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
18. **zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne.

§ 5.

Celem regulacji zawartych w zmianie planu jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
5. szczegółowych zasad podziałów nieruchomości;
6. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
8. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 6.

Na obszarze objętym zmianą planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
4. granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
5. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
6. szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości;

§ 7.

Rysunki zmiany planu obowiązują w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

R O Z D Z I A Ł II

PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 8.

Przedmiotem zmiany planu są ustalenia dotyczące:

1. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolem **MN**;
2. terenu usług, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **U**;
3. terenu usług oraz obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **U, P**.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych planem, ustala się konieczność przestrzegania zasad:

1. Dla terenów, dla których rysunki niniejszej zmiany planu nie precyzują podziału na działki, w przypadku wydzielania więcej niż dwóch działek budowlanych, ustala się konieczność opracowania przez inwestora, przed podziałem geodezyjnym, koncepcji zagospodarowania przestrzennego ww. terenów jako materiału urbanistycznego do akceptacji przez Wójta, przy czym:

- a) sposób zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do drogi publicznej musi być zaopiniowany przez zarządcę tej drogi;
- b) szerokość wewnętrznych dróg do działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na min. 8,0 m. Dojazd do max trzech ww. działek i o długości nie przekraczającej 50,00 m dopuszcza się w szerokości min. 6,0 m;
- c) szerokość wewnętrznych dróg do działek przeznaczonych pod zabudowę usługową, produkcyjną, magazynową i składową ustala się na min. 12,0 m;
- d) należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:

- a) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zabudowy -
– w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy;
- b) od strony dróg gminnych i ulic wiejskich w odległości min. 8,0 m. od krawędzi jezdni tej drogi;
- c) od korony rowów melioracyjnych w odległości min. 5,0 m;

3. Uciążliwość planowanych obiektów usługowych i produkcyjnych winna się zamknąć w granicach wyznaczonych dla nich terenów;

4. Na wyznaczonych zmianą planu terenach dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych stacji transformatorowych SN / NN;

5. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy istniejącymi drogami a użytkami rolnymi i leśnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych i leśnych;

6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

a) Dopuszczenie lokalizacji:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- budynków garażowych i gospodarczych;
- usług nieuciążliwych - o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności - w budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej;
- dróg wewnętrznych i innych urządzeń komunikacji kołowej i pieszej;
- urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- zabudowy lotniskowej;

c) Wysokość zabudowy mieszkaniowej do wysokości 9,0 m w kalenicy oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej - parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową;

d) Dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45°;

e) Poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy;

f) Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 1000 m² i pozostawienie min. 70% ich powierzchni biologicznie czynnej;

g) Wskaźnik intensywności zabudowy – do 30%;

h) Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą – 20 m;

- i) Każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych;
 - j) Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej).
7. Dla terenów zabudowy o funkcjach: usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej ustala się:
- a) Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 3000 m² i pozostawienie min. 40% ich powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik intensywności zabudowy – do 40%;
 - c) Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
 - d) Każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych;
 - e) Wysokość zabudowy – do 12,0 m w kalenicy, przekrycie dachami dwu- i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci 30 -40°;
8. Dla działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsca w garażu), w sytuacji działki o funkcji mieszkalno – usługowej ilość miejsc tych należy zwiększyć o ilość wynikającą z punktu 9;
9. Dla działki budowlanej o funkcji usługowej należy zapewnić:
- a) 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce;
 - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca;
 - c) 3 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca;
10. Dla działki budowlanej o funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej należy zapewnić niezbędną, wynikającą z technologii i zatrudnienia ilość miejsc parkingowych w granicach wyznaczonego terenu.

§ 10.

Z terenu oznaczonego w planie zmieniającym symbolem 9R (tereny rolnicze) wydziela się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujący część obszaru działki nr ew. 287/2, oznaczony na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem:

92 MN – pow. ok. 1,79 ha, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci;
4. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały;
5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 11.

Z terenów oznaczonych w planie zmieniającym symbolami: 85R (tereny rolnicze) i 73RM (teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym) wydziela się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujący część obszaru działki nr ew. 218, oznaczony na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, symbolem:

93 MN - pow. ok. 0,06 ha, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
3. Zakaz podziału geodezyjnego terenu;
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci;
5. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały, o ile nie są sprzeczne z ustaleniami niniejszego paragrafu;
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **MN** ustala się w wysokości 25 %.

§ 12.

Z terenu oznaczonego w planie zmieniającym symbolem 53R (tereny rolnicze) wydziela się teren usług, obejmujący obszar działki nr ew. 22, oznaczony na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, symbolem:

94 U - pow. ok. 0,85 ha, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla potrzeb właściciela obiektu usługowego;
3. Możliwość realizacji obiektu usługowego o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren;
4. Zakaz podziału geodezyjnego terenu;
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci;
6. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały, o ile nie są sprzeczne z ustaleniami niniejszego paragrafu;
7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 25%.

§ 13.

Z terenów oznaczonych w planie zmieniającym symbolami: 60RM,MN (tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej) i 61R (tereny rolnicze) wydziela się teren usług oraz obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, obejmujący obszar działek nr ew. 108/1, 108/2 i 108/3, oznaczony na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej uchwały, symbolem:

95 U,P - pow. ok. 2,57 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie – zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa;

2. Adaptacja istniejącego i realizacja nowego zainwestowania.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właściciela.
4. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 25 %.

R O Z D Z I A Ł I I I

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 14.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe,
3. wymagania ochrony przyrody
4. wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
6. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
8. wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu,
w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

§ 15.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia ogrodzeń;
2. Przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej;
3. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczegółowymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami zmiany planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie

zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń.

R O Z D Z I A Ł I V

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 16.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
2. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska;
3. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, poza terenem działki budowlanej do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny;
4. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
5. Zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5,0 m. od korony rowów melioracyjnych;
6. Ochronę i utrzymywanie drożności rowów melioracyjnych, z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami.
7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki wynosi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i zagrodowej – 70%, a dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej – 40%.

§ 17.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego - zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych – zieleni niska i wysoka, ogrody przydomowe i zieleni przydrożna.
2. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących na poszczególnych terenach zadrzewień, zakrzaczeń, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;
3. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe lub ze względów bezpieczeństwa;

§ 18.

Walory krajobrazowe, tzn. wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka, podlegają ochronie niezależnie od tego, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody.

ROZDZIAŁ V

KOMUNIKACJA

§ 19.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów wyznaczonych niniejszą zmianą plany za pośrednictwem publicznych dróg lokalnych i zbiorczych wyznaczonych w planie zmieniającym, zgodnie z jego ustaleniami.

§ 20.

1. Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w granicach terenów funkcjonalnych wyznaczonych niniejszą zmianą planu, pod warunkiem spełnienia wymogów bezpieczeństwa i obowiązujących przepisów szczególnych;
2. Szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m. dla ścieżek jednokierunkowych
 - b) 2,0 m. dla ścieżek dwukierunkowych
2. Szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo - rowerowy, tj. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi, nie może być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy
 - b) 3,0 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy
3. Tereny ścieżek rowerowych położone na obszarze zabudowy muszą być oświetlone w sposób właściwy;
4. Ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne powinny zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

ROZDZIAŁ VI

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 21.

Zasady obsługi infrastruktury technicznej

1. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
2. Zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) - z istniejących sieci wodociągowych.
3. Ustala się docelowo wykonanie kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych.
4. Dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków.
5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich wyznaczonych planem terenach, również na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela gruntu i na warunkach z nim ustalonych.
6. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo.
7. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, na bazie ekologicznych czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii.

8. Zaopatrzenie wszystkich działek w energię elektryczną ustala się z istniejących na terenie linii średniego napięcia za pośrednictwem istniejących i planowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego. Zaleca się realizację kablowej sieci nn.
9. Obsługa telekomunikacyjna - poprzez istniejącą i planowaną sieć kablową.
10. Gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko odpadów, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, na zasadach określonych indywidualnie przez służby komunalne.
11. Sieci i przyłącza poszczególnych elementów infrastruktury technicznej, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Ich realizację zaleca się poprzedzić wykonaniem kompleksowej dokumentacji projektowej uwzględniającej wzajemne relacje pomiędzy sieciami.
12. Dopuszcza się na wyznaczonych planem terenach realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej, oraz niewielkich, związanych z tą infrastrukturą obiektów, nie wymagających przeznaczenia terenów na ten cel i nie kolidujących z ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

R O Z D Z I A Ł VII

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 22.

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

R O Z D Z I A Ł VIII

USTALENIA KOŃCOWE

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 24.

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

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy Załuski