

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

terenu działki nr ew. 152/10,
położonej w miejscowości

S M U L S K A

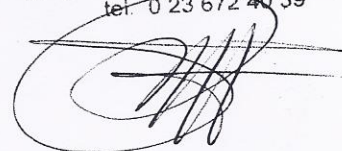
gmina **Z A Ł U S K I**

POWIAT P Ł O Ń S K I
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

Opracowanie:

mgr inż. arch. Stanisław 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, 2010 r.

Uchwała Nr 273/XXXVIII/2010
Rady Gminy Załuski
z dnia 25.10.2010

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów działki nr ew. 152/10,
położonej w miejscowości SMULSKA, 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 uchwałą Rady Gminy Załuski nr 207/XXVIII/2009 z dnia 9 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski w miejscowości Smulsk,

**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
U S T A L E N I A O G Ó L N E**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Smulsk, obejmujący obszar działki nr ew. **152/10**, zwany dalej planem.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) część tekstowa, stanowiąca treść uchwały.
- b) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- c) lista nieuwzględnionych uwag do projektu planu, wraz z rozstrzygnięciami dotyczącymi sposobu ich rozpatrzenia, stanowiąca załącznik nr 2 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 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Niniejsza uchwała składa się z ośmiu rozdziałów:

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

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowy plan 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. **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);
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym lub symbolem literowym z numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **teren** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **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, w przypadku niniejszego planu linia rozgraniczająca pokrywa się z granicą obszaru objętego planem;
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. **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;
12. **proekologicznych systemach cieplnych** – należy przez to rozumieć systemy ciepłne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłe biomasę, itp.
13. **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 vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
14. **zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne.

§ 4.

Celem regulacji zawartych w planie 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. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
7. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 5.

Na obszarach objętym planem 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 i podziału nieruchomości;

§ 6.

Rysunki planu obowiązują w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalnej linii zabudowy terenu;
4. przeznaczenia terenu funkcjonalnego.

ROZDZIAŁ II
PRZEZNACZENIE TERENÓW
I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 7.

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**;

§ 8.

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem:

U - pow. ok. 1,04 ha, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej – dom opieki społecznej;
2. Obsługa komunikacyjna na bazie istniejącej, przyległej do północnej części granicy obszaru objętego planem, drogi gminnej;
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
4. Dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wolnostojącego budynku usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właściciela obiektu i służbowego lokalu mieszkalnego;
 - b) wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela obiektu i służbowego lokalu mieszkalnego;
 - c) budynku garażowo (do 2 stanowisk) - gospodarczego;
 - d) dróg wewnętrznych i innych urządzeń komunikacji kołowej i pieszej;
 - e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb własnych i lokalnych;
5. Wysokość budynku usługowego, parterowego z poddaszem użytkowym -
- do max 10,00 m w kalenicy oraz towarzyszącej zabudowy garażowo -
- gospodarczej - parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową - do max 6,00 m;
6. Dachy budynków dwu - lub wielospadowe o nachyleniu symetrycznych połaci w granicach 30° – 45°;
7. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - do 20%;
8. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
9. Realizację miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów, w formie zadaszanej osłony tych pojemników;
10. Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej).
11. Zapewnienie w granicach terenu miejsc postojowych samochodów obsługi i klientów obiektu.
12. Ogrodzenia od strony drogi gminnej realizowane w linii rozgraniczającej i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej drogi;
13. Teren należy traktować, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową;
14. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości ~~45~~ 25 %.

ROZDZIAŁ III

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 9.

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;
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.

§ 10.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1. Przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej;
2. Na terenie można realizować wszelkie, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, w sposób zgodny z ustaleniami 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.

ROZDZIAŁ IV

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 11.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
2. Stosowanie proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska;
3. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej;

4. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu – 70%.

§ 12.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę zieleni towarzyszącej innym funkcji terenu – zieleni niska i wysoka, ogród.

§ 13.

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.

R O Z D Z I A Ł V

KOMUNIKACJA

§ 14.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu wyznaczonego niniejszym planem na bazie, istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie publicznej drogi gminnej.

R O Z D Z I A Ł VI

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 15.

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, istniejącej na terenie, gminnej sieci wodociągu zbiorowego.
3. Odprowadzenie ścieków - szczelny, okresowo opróżniany zbiornik bezodpływowy lub przydomowa oczyszczalnia ścieków.
5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenie wyznaczonym planem, 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 źródła indywidualnego – własna kotłownia lokalna, na bazie ekologicznych czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejących na terenie linii średniego napięcia za pośrednictwem istniejących i planowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami dysponenta sieci elektroenergetycznej. Zaleca się realizację kablowej sieci nn.
9. Obsługa telekomunikacyjna - poprzez istniejącą i planowaną sieć kablową.

10. Gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów (należy przewidzieć miejsce na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
11. Sieci i przyłącza poszczególnych elementów infrastruktury technicznej, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. Dopuszcza się na wyznaczonym planie terenie 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 V I I

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 16.

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, 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 V I I I

USTALENIA KOŃCOWE

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 18.

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

PRZEWODNICZĄCY
(Yonkosew)
Rady Gminy Żałuski

WYCINEK MAPY SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWEJ

SKALA 1 : 1000
Obręb: SMULSKA

Gmina : Żółty
powiat piński, woj. mazowiecko

Arkusze nr 262.224.014, nr 262.224.023,
nr 262.224.062 i nr 262.224.071

Granice działek zgodne
z mapą ewidencji gruntów.

Nie wyklucza się istnienia w terenie
innych nie wykazanych na niniejszej
mapie urządzeń podziemnych, które
nie były zgłoszone do inwentaryzacji
lub o których brak jest informacji w
instytucjach branżowych.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu działki nr. ew. 152/10 położonej w miejscowości SMULSKA gmina ZAŁUSKI

RYSUNEK PLANU
skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m



Załącznik nr 1
do uchwały
Nr 243/XXXVIII/2010
Rady Gminy Żółty
z dnia 26.10.2010
PRZYJĘTA
Rady Gminy w Żółty

Adam Gorzkowski

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAŁUSKI
skala 1 : 10 000



 - granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

-  - granica obszaru objętego planem
-  - linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania
-  - nieprzekraczalna linia zabudowy
-  - teren zabudowy usługowej

Opracowanie:
mgr inż. arch. Stanisław Korpany