

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmujący fragment terenu w miejscowości Przyborowice Dolne

Skala: ~~4-5000~~
Ark: 262.221.2424; 2442
262.221.2513; 2531
Obręb: Przyborowice Dolne
Gmina: Zakrzewo

GŁÓWNY
BIURO GOSPODARSTWA PAŃSTWA
Kam. Zarząd
00-100 Pł. Świat., ul. 6-go Maja 8
tel.: 302 541 312

George L. Anthony
Sgt. Anthony
10/17/98

[illegible]

ZAŁĄCZNIK NR 1

do uchwały Nr ...

Rady Gminy Zaluski

z dnia 22.07.2012.

ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

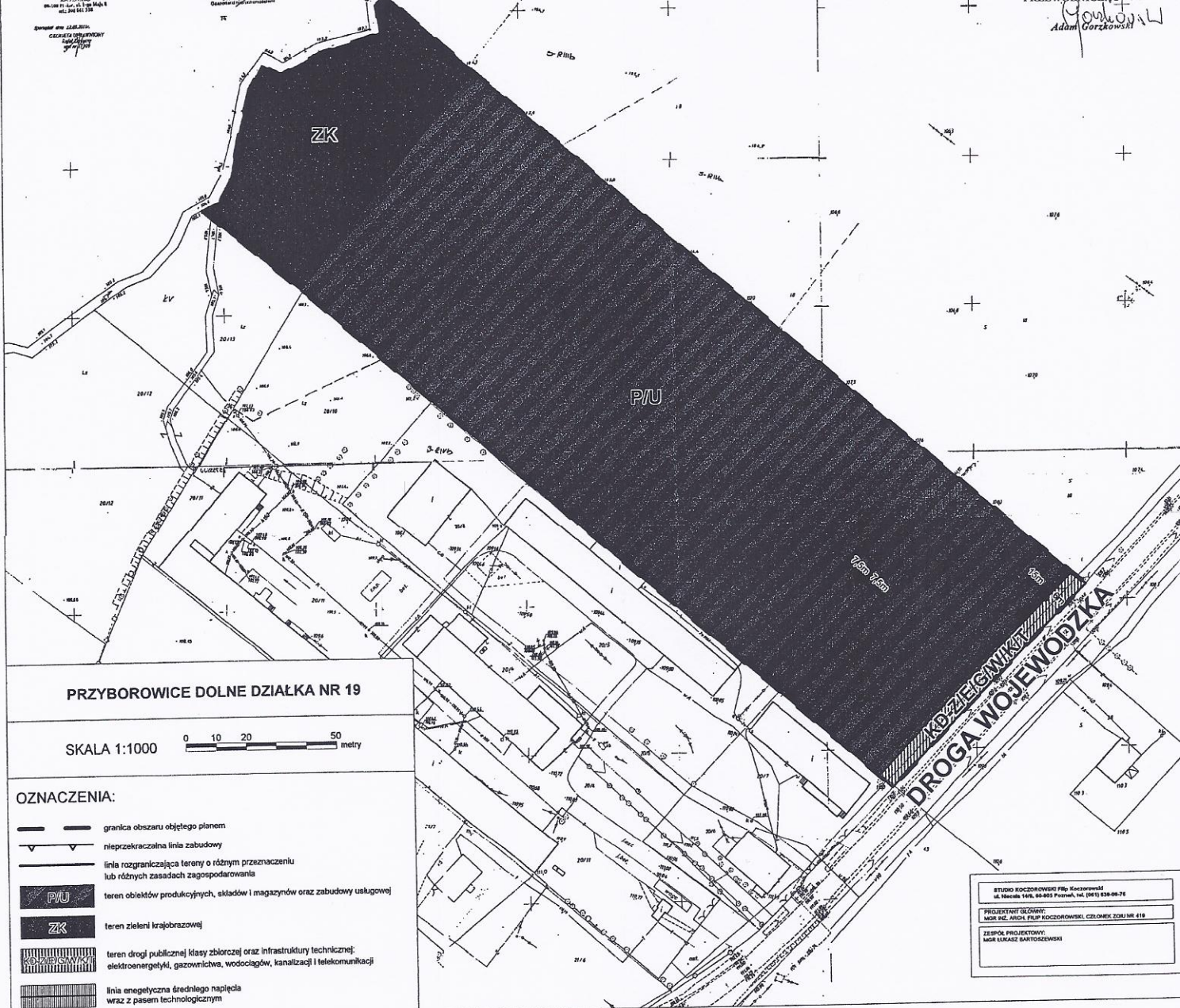
z dnia

1000

--	--

PRZEWODNICZĄCY RADY

Adam Gorzkowski



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żalusk
skala 1:10 000



LEGENDA DO RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

	granica obszaru objętego planem
	strefa rozwoju funkcji osadniczo - usługowych i produkcyjnych w rejonie planowanego węzła komunikującego obszar z drogą krajową nr 7 w Przyborowicach Górnych
	strefa rozwoju rolnictwa
	grunty orne o III i IV klasie bonitacyjnej
	grunty orne o niższych klasach bonitacyjnych
	tereny istniejącego zaінwestowania produkcyjno-usługowego - uzupełnienie i modernizacja
	obszar chronionego krajobrazu
	ciągł powiązań przyrodniczych zapewniających równowagę ekologiczną obszaru w skali lokalnej
	obszar o słabej izolacyjności gruntowej warstw wodonośnych
	tereny lasów i zadrzewień
	tereny wód otwartych
	droga wojewódzka

UWAGA:
studium dopuszcza przeznaczenie pod zabudowę innych
poza wskazany w studium, terenów, pod warunkiem
spełnienia wymogów wynikających z ustawy
o zagospodarowaniu przestrzennym i niesprzeczności
z uwarunkowaniami przestrzennymi

Uchwała Nr 173/XXVII/2013

RADY GMINY ZAŁUSKI

z dnia 22 lipca 2013 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragment terenu w miejscowości Przyborowice Dolne

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) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.) **Rada Gminy Załuski uchwala, co następuje:**

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment terenu w miejscowości Przyborowice Dolne, zwany dalej „planem” stwierdzając zgodność planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski”, uchwalonego uchwałą nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r.

1. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Załuski o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Załuski o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu;

§2

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku; przed nieprzekraczalną linią zabudowy nie dopuszcza się wysunięcia żadnych elementów budynku;
- 3) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi więcej niż 80% powierzchni ogrodzenia;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym, bez schodów, ramp, tarasów;
- 5) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **P/U**;
- 2) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem: **ZK**;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczony symbolem **KD-Z/E/G/W/K/T**.

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania na terenie **P/U** szyldów, tablic informacyjnych i urządzeń reklamowych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10 m² na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru oraz wolno stojących o wysokości do 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizowania na terenie **P/U** szyldów na ogrodzeniu, w ramach określonej w pkt 2) maksymalnej łącznej powierzchni, o wysokości nie większej niż wysokość tego ogrodzenia;
- 4) dopuszczenie realizacji ogrodzeń wydzielających działki inwestycyjne, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych powinny spełniać następujące warunki:
 - a) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg,
 - b) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2,0 m oraz w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu średniego i niskiego ciśnienia, w przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia lokalizację ogrodzenia należy uzgodnić z właścicielem gazociągu,
 - c) lokalizację szafek gazowych należy uzgadniać z właścicielem sieci gazowej.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych w przypadku ich występowania i wywóz ich w celu unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakaz zastosowania środków technicznych pozwalających na zachowanie dopuszczalnych norm akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) nakaz zachowania, w przypadku lokalizacji obiektów z lokalem mieszkalnym, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących - zawsze oraz potencjalnie - znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gromadzeniem, segregacją, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjno-odparowujących dla wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości,
- 9) dopuszczenie możliwości zmiany ukształtowania powierzchni terenu w zakresie $\pm 1,0$ m w stosunku do istniejącego poziomu terenu;
- 10) uciążliwości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym działalność jest prowadzona, oraz nie mogą naruszać interesów osób trzecich.

§ 6

Na obszarze objętym planem nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

Nie wyznacza się terenów, dla których należy ustalać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

1. Dla terenu **P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa z dopuszczeniem sytuowania maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 150 m²;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów w zakresie usług oświaty i wychowania, usług kultury, usług kultu religijnego, usług zdrowia, usług opieki społecznej i socjalnej oraz usług turystyki, sportu i rekreacji;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu dachu;

- 8) dowolne formy dachów, w przypadku stosowania dachów skośnych kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 9) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 10) lokalizację miejsc postojowych:
 - a) dla funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych, dla samochodów ciężarowych należy zapewnić niezbędną, wynikającą z technologii produkcji i zatrudnienia ilość miejsc parkingowych na terenie własnej działki, nie mniej jednak niż 1 stanowisko na jedną działkę;
 - b) dodatkowo w przypadku wprowadzenia lokalu mieszkalnego należy zapewnić na terenie własnej działki minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

2. Dla terenu **ZK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią i uzupełnienie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego;
- 2) nakaz utrzymania i ochrony wód powierzchniowych położonych na terenie **ZK**;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz grodzenia zbiorników i cieków wodnych;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 6) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zbiornika wodnego.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się: nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia całego obszaru planu w granicach Krysko – Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub drogi wewnętrznej 90° plus minus 10°;
2. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki – 40,0 m;
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m².

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej przebiegającej przez teren **P/U**, nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony, dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z przedsiębiorstwem energetycznym;
- 4) zakaz sadzenia drzew i krzewów na trasach podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie przebudowy lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej i likwidację pasów technologicznych.

§12

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej oraz infrastruktury technicznej: energetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczony symbolem **KD-Z/E/G/W/K/T**, o szerokości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługę komunikacyjną terenu **P/U** za pośrednictwem wyłącznie jednego zjazdu bezpośrednio z drogi wojewódzkiej będącej poza obszarem planu z uwzględnieniem terenu pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej oraz infrastruktury technicznej: energetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonego symbolem **KD-Z/E/G/W/K/T**,
 - c) dopuszczenie wydzielenia drogi wewnętrznej na terenie **P/U** o minimalnej szerokości 8,0 m, w której dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej powinna wynosić nie mniej niż 5,0 m;
- 2) dopuszczenie budowy nowej oraz zachowanie, przebudowę, rozbudowę istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oraz infrastruktury technicznej: energetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji **KD-Z/E/G/W/K/T** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie budowy nowej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: energetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą teren **KD-Z/E/G/W/K/T** od terenu **P/U**, a linią zabudowy, z uwzględnieniem pkt 5) litera b);
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - b) sieci elektroenergetyczne w postaci napowietrznej i kablowej dopuszcza się lokalizować na terenie **P/U** w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem zachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN, w wykonaniu napowietrznym lub budynkowym na terenie **P/U**,
 - d) dopuszczenie zachowania istniejącej na terenie **P/U** sieci elektroenergetycznej jej remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 7) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z których będą one wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - c) zakazuje się stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenu **P/U**, do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenu **KD-Z/E/G/W/K/T** poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw niskoemisyjnych z zastosowaniem urządzeń niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
- 11) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenie **KD-Z/E/G/W/K/T**, dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenie **P/U**;
- 12) należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej;
- 13) nakaz gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14

Dla terenu gruntów rolnych klasy III i IIIb o powierzchni 1,32 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

§ 15

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem: **P/U** w wysokości 25 %;
- 2) dla terenu zieleni krajobrazowej, oznaczonego symbolem **ZK** oraz dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oraz infrastruktury technicznej: energetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonego symbolem **KD-Z/E/G/W/K/T** w wysokości 0%.

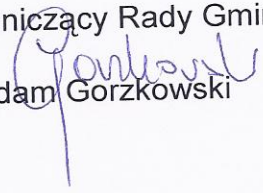
§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

§ 17

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Adam Gorzkowski