



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 18 września 2013 r.

Poz. 9688

**UCHWAŁA Nr 173/XXVII/2013**

**RADY GMINY ZAŁUSKI**

z dnia 22 lipca 2013 r.

**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.** Ilekroć 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 m<sup>2</sup> 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 ulicę, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 400m<sup>2</sup>;
- 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 powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się: nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia całego obszaru planu w granicach Krysko – Joneckiego 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 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub drogi wewnętrznej  $90^\circ \pm 10^\circ$ ;

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 m<sup>2</sup>.

**§ 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 odrębnymi;
- 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 %;

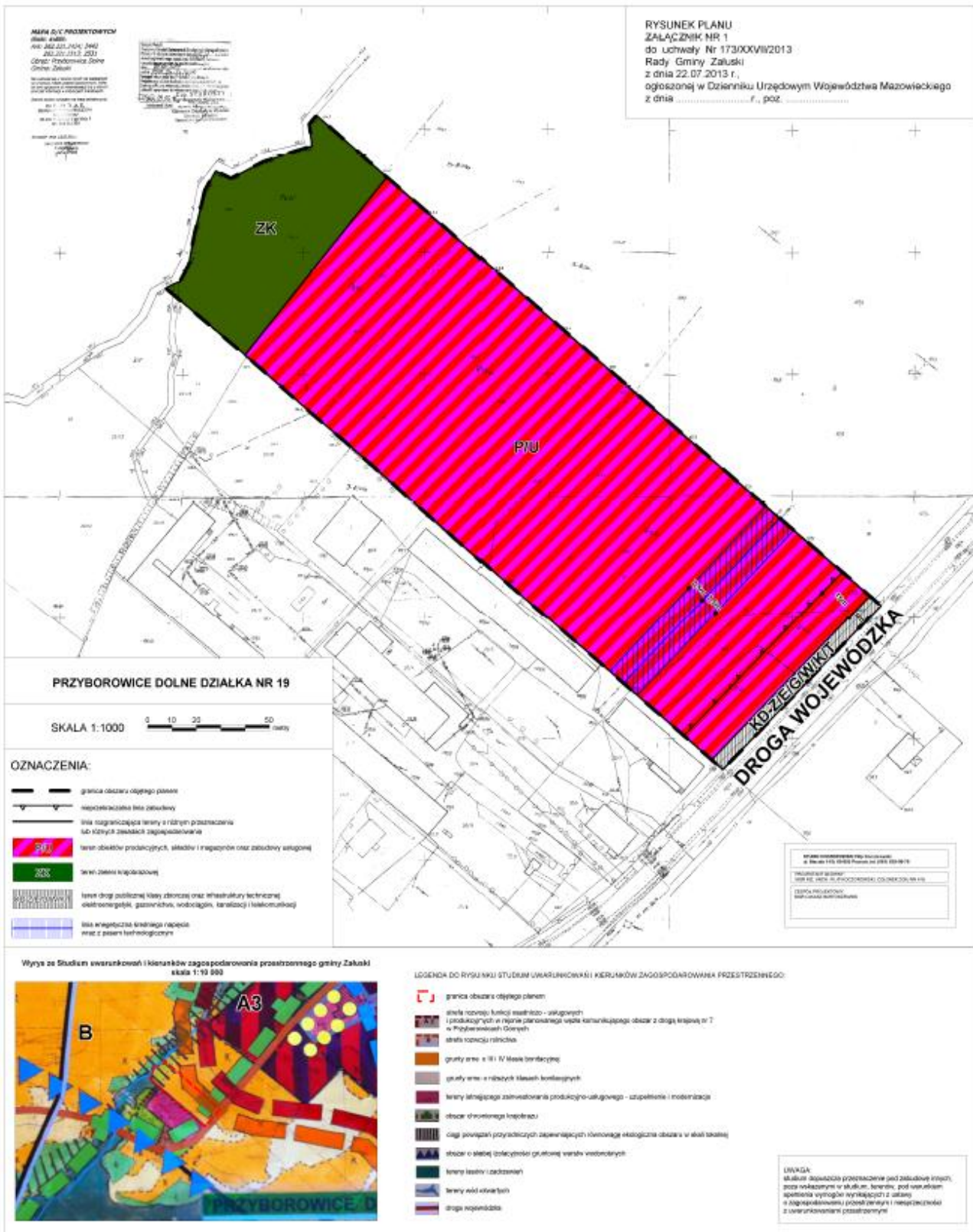
2) dla terenu zieleni krajobrazowej, oznaczonego symbolem ZK oraz dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oraz infrastruktury technicznej: energetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonego symbolem KD-Z/E/G/W/K/T w wysokości 0%.

**§ 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 Załuski:  
*Adam Gorzkowski*

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



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 173/XXVII/2013  
Rady Gminy Załuski  
z dnia 22 lipca 2013 r.

**Załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załuski w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragment terenu w miejscowości Przyborowice Dolne**

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

**§ 1.** W związku z nie złożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragment terenu w miejscowości Przyborowice Dolne, Rada Gminy Załuski nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 173/XXVII/2013  
Rady Gminy Załuski  
z dnia 22 lipca 2013 r.

**Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragment terenu w miejscowości Przyborowice Dolne, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Załuski.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.