



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 2 listopada 2022 r.

Poz. 11111

### UCHWAŁA NR LXIX/585/2022 RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

z dnia 24 października 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obr. 9 miasta Pułtusk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) w związku z uchwałą nr XLII/383/2021 Rady Miejskiej w Pułtusk z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obr. 9 miasta Pułtusk, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obr. 9 miasta Pułtusk nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk uchwalonego uchwałą nr XL/588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusk z dnia 8 lipca 2002 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XLVIII/370/2014 Rady Miejskiej w Pułtusk z dnia 28 sierpnia 2014 r., uchwała się co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

##### Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obr. 9 miasta Pułtusk.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej.

§ 3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „plan” – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obr. 9 miasta Pułtusk;
- 2) „teren” – obszar objęty planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania częściami nadziemnymi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;

- 4) „zabudowa” – budynek lub zespół budynków;
- 5) „elementy zagospodarowania terenu” – obiekty budowlane w myśl definicji wynikającej z przepisów Prawa budowlanego oraz wszystkie inne obiekty i urządzenia budowlane wchodzące w skład zagospodarowania terenu danej działki z wyłączeniem zabudowy;
- 6) „powierzchnia biologicznie czynna” – teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach odrębnych;
- 7) „powierzchnia zabudowy” – powierzchnia, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 8) „przeznaczenie podstawowe” – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone jako przeważające na działce budowlanej;
- 9) „przeznaczenie towarzyszące” – elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;
- 10) „usługi” – działalność usługowa, obejmująca: usługi publiczne, działalność administracyjną i biurową, gastronomię, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, działalność hotelową i turystyczną, kulturę i rozrywkę, opiekę zdrowotną, opiekę społeczną, naukę i edukację, oświatę i wychowanie, sport i rekreację, rzemiosło usługowe, obsługę komunikacji i motoryzacji wraz ze stacjami paliw;
- 11) „usługi publiczne” – działalność usługowa związana z zaspokojeniem zbiorowych potrzeb ludności, taka jak: usługi oświaty i edukacji, kultury, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz związana z utrzymaniem bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 12) „uciążliwość” – zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń do powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
- 13) „obiekty produkcyjne, składy i magazyny” – działalność obejmująca: produkcję, składy, magazyny, hurtownie, skupy, bazy sprzętu i transportu, obsługę komunikacji i motoryzacji, stacje paliw, centra logistyczne, wraz z zapleczem administracyjnym, hotelowym i socjalnym;
- 14) „dach płaski” – dach o kącie nachylenia połąci mniejszym bądź równym 10o;
- 15) „wysokość zabudowy” – wysokość budynków mierzona według zasad określonych w przepisach odrębnych i określona w ustaleniach szczegółowych planu;
- 16) „wysokość elementów zagospodarowania terenu” – wysokość elementów zagospodarowania terenu, mierzona od najniższego poziomu terenu w miejscu ich lokalizacji do jego najwyższego punktu konstrukcji;
- 17) „przepisy odrębne” – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
- 18) „zieleń izolacyjna” – pas zwartej zieleni złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający optycznie i funkcjonalnie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

#### § 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. Rysunek planu zawiera:

- 1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granicę obszaru objętego planem,
  - b) obszar zieleni izolacyjnej,
  - c) nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - d) oznaczenie literowe wg symbolu określonego w § 7,
  - e) wybrane wymiarowania wraz z wartościami w metrach;
- 2) Oznaczenia informacyjne:
  - a) informacja o położeniu obszaru objętego planem w granicach stanowiska archeologicznego AZP 46-66 nr st. 32,
  - b) droga przebiegająca poza granicami planu.

§ 6. Ustalenia tekstowe dotyczące zasad wymienionych w § 4 ust. 1 zostały ujęte w formie ustaleń ogólnych zawartych w dziale II niniejszej uchwały i w formie ustaleń szczegółowych zawartych w dziale III niniejszej uchwały.

## **DZIAŁ II.**

### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu: PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług.

§ 8. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, o których mowa w § 14 na całym obszarze objętym planem.

2. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III;

- 2) Nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III, przy czym linie zabudowy nie obowiązują dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej – w tym zakresie obowiązują przepisy odrębne;
- 3) Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz remonty istniejącej zabudowy w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg zgodnie ze wskaźnikami zagospodarowania oraz zasadami kształtowania zabudowy zawartymi w dziale III;
- 4) Nową zabudowę należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
  - a) stosowana kolorystyka dachów to: tonacje szarości, grafitu, brązu, czerwieni klasycznej dachówki i ciemnej zieleni;
  - b) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych w obrębie jednej działki budowlanej;
  - c) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, np.: siding.

**§ 10.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi działu III.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 11.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej;
- 3) Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki oraz wyklucza się realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego, tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 4) Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 5) Na całym obszarze objętym planem, w związku z jego położeniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151, nakazuje się realizację przedsięwzięć inwestycyjnych w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych i przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 2) zachowanie wysokości budynków i wysokości elementów zagospodarowania terenu, o których mowa w ustaleniach działu III;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach działu III.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

**§ 13.** Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego AZP 46-66 nr st. 32, na którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 14.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z sieci wodociągowych;
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj. mikroinstalacje OZE o mocy nieprzekraczającej 50 kW.;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub do szczelnych zbiorników kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo na teren nieruchomości, w sposób nie powodujący wprowadzania do wód i gruntu zanieczyszczeń w ilościach przekraczających dopuszczalne wskaźniki oraz nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich;
- 4) Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę. Ustala się możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnej do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internet;
- 5) Gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w Gminie Pułtusk;
- 6) Odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw przyjaznych środowisku lub w oparciu o odnawialne źródła energii, tj. mikroinstalacje OZE o mocy nieprzekraczającej 50 kW.;
- 8) Zaopatrzenie w gaz poprzez sieci gazociągowe niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) Liniowe obiekty infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną, dopuszcza się:
  - a) wzdułuż ciągów komunikacyjnych w pasie między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi,
  - b) na dojazdach i dojazdach,
  - c) wzdułuż granic działki budowlanej w pasie po 4 m od niej;
- 10) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
- 11) Ustala się zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych:
  - a) ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 12,
  - b) miejsca do parkowania można realizować na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym,
  - c) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
  - a) dla obiektów handlowych, biur – 3 miejsca postojowe na:
    - 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej przy obiektach handlowych,
    - 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej przy obiektach biurowych,
  - b) dla obiektów gastronomicznych – 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) dla przychodni, gabinetów lekarskich – 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
  - d) dla obiektów usługowych pozostałych – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej/obsługi klienta usług,
  - e) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2 miejsca postojowe na każdych 5 zatrudnionych.

**Rozdział 6.****Stawki procentowe do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 15. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1 %.

**DZIAŁ III.****Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi**

§ 16. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczony na rysunku planu symbolem PU, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) usługi;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) dojścia i dojazdy,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zieleni urządzona.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) maksymalna wysokość elementów zagospodarowania terenu: 10 m;
- 3) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

4. W ramach terenu oznaczonego symbolem PU wyznacza się wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej: obszar zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem [zi], w obrębie którego:

- 1) zakazuje się zabudowy;
- 2) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę oraz dopuszcza się jej przebudowę i remont;
- 3) dopuszcza się dojścia i dojazdy w ramach przeznaczenia towarzyszącego;
- 4) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia towarzyszącego;
- 5) nakazuje się zachowanie minimum 85 % powierzchni obszaru jako powierzchnię biologicznie czynną.

5. W przypadku realizacji na terenie oznaczonym symbolem PU nowego zagospodarowania lub nowej zabudowy z zakresu przeznaczenia wymienionego w ust. 1 pkt 1 lit. a) i b), ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej na obszarze zieleni izolacyjnej oznaczonym symbolem [zi].

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym wymóg ten nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu PU: z drogi przebiegającej poza granicami planu „Aleja Wojska Polskiego”.

8. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu i przepisami odrębnymi.

**DZIAŁ IV.**  
**Przepisy końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusk

**Ireneusz Purgacz**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBR. 9 MIASTA PUŁTUSK

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXIX/585/2022  
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU  
Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2022 R.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusku  
Ireneusz Purgacz

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Miasta i Gminy Pułtusk



- TERENY ZABUDOWANE LUB PRZEZNACZONE W PLANACH POD:
- zabudowę mieszkaniową
  - zabudowę usługową
  - zabudowę gospodarczą
  - zabudowę rekreacyjną
  - Ścieżki rowerowe
  - Przebieg projektowanej obwodnicy – wariant optymalny
  - Przebieg projektowanej obwodnicy – wariant minimalny
  - Drogi krajoznacze
  - Drogi wojewódzkie
  - Warianty wlot drogi krajowej nr 57 do drogi krajowej nr 61
  - Granica chronionego krajobrazu wytyczona na podstawie:
  - Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pułtusk
  - granica obszaru objętego planem

cały obszar objęty planem  
znajduje się w granicach  
stanowiska  
archeologicznego  
AZP 46-66 nr st. 32



PU

## USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- PU TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- [z1] OBSZAR ZIELENI IZOLACYJNEJ
- 4 WYBRANE WYMIAROWANIA WRAZ Z WARTOŚCIAMI W METRACH

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

- \* INFORMACJA O POŁOŻENIU OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM W GRANICACH STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 46-66 NR ST. 32

\*Aleja Wojska Polskiego\*  
DROGA PRZEBIEGAJĄCA POZA GRANICAMI PLANU

PROJEKTANT: mgr inż. Damian Maleszak

uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym  
na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr LXIX/585/2022  
Rady Miejskiej w Pułtusku  
z dnia 24 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obr. 9 miasta Pułtusk, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2022 r. do 8 września 2022 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) Rada Miejska w Pułtusku, po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obr. 9 miasta Pułtusk, postanowiła:

**1) nie uwzględnić uwagi złożonej dn. 21 września 2022 r. przez Master Properties Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie w odniesieniu do działek o nr ewid. 44/8, 44/9, 44/10 i 44/11 położonych w obrębie nr 9 w mieście Pułtusk z przeznaczeniem pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, składającej się z następujących części:**

a) Wniosek o zmianę zapisu §11 pkt 1) projektu planu na: „Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, znacząco oddziałujących na środowisko o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego”.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ §11 pkt 1 projektu planu odnosi się do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadzenie wnioskowanego zapisu, którego brzmienie różni się od tego wynikającego z ww. Rozporządzenia, mogłoby spowodować wystąpienie trudności przy interpretacji zapisów planu.

b) Wniosek o zmianę zapisu §14 pkt 12) lit. a) projektu planu na: „a) dla obiektów handlowych 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej przy obiektach handlowych”.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ wnioskowany w uwadze wskaźnik miejsc postojowych może nie zapewnić odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych przy obiektach handlowych. Na podstawie analizy istniejących obiektów handlowych w Pułtusku oraz z uwzględnieniem, że zapisy projektu planu umożliwiają realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, w projekcie planu wyznaczono wskaźnik miejsc postojowych w wysokości 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, jako najbardziej odpowiedni i mogący zapewnić komfortowe korzystanie z obiektów handlowych.

c) Wniosek o zmianę zapisu §16 ust. 2 pkt 3) projektu planu na: „3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %”.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej może pogorszyć właściwości gruntowe odprowadzania wód

opadowych z przedmiotowego terenu, który ze względu na funkcję oraz maksymalną powierzchnię zabudowy w wysokości 50 %, może charakteryzować się dużym udziałem powierzchni nieprzepuszczalnych, takich jak dachy budynków, place i parkingi.

**2) nie uwzględnić uwagi złożonej dn. 23 września 2022 r. nr 23039 przez osoby fizyczne w odniesieniu do działek o nr ewid. 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 44/4, 45/1, 45/2, 45/3, 45/4, 26/19, 26/20, 26/3 położonych w obrębie nr 9 w mieście Pułtusk z przeznaczeniem pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, składającej się z następujących części:**

- a) Niezgodność projektu mpzp ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk Uchwała XL/588/2002 w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVIII/370/2014 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 sierpnia 2014 r.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk Uchwała XL/588/2002 w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVIII/370/2014 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 sierpnia 2014 r., tzn. spełnia wymogi wynikające z art. 9 ust. 4, art. 14 ust. 5, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „uopizp”.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 uopizp, przed podjęciem przez Radę Miasta w Pułtusku uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obr. 9 miasta Pułtusk, Burmistrz Miasta sporządził „Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania w rejonie ulicy Al. Wojska Polskiego”. Ponadto, w celu spełnienia warunków wynikających z art. 9 ust. 4 oraz art. 15 ust. 1 uopizp, w toku prac projektowych nad sporządzaniem projektu planu, dokonano analizy zapisów Studium pod kątem zgodności przewidywanych w projekcie planu rozwiązań z ustaleniami Studium, w wyniku których, ustalono co następuje: Obszar objęty projektem planu, zgodnie ze Studium, znajduje się w jednostce funkcjonalnej „*tereny zabudowane lub przeznaczone w planach pod zabudowę gospodarczą*” (wyrz z fragmentu Studium jest zamieszczony na rysunku projektu planu). W tekście Studium brak jest skonkretyzowanej definicji „zabudowy gospodarczej”, w związku z czym, sformułowanie to należy interpretować, analizując wszystkie zapisy Studium wraz z załącznikami graficznymi. W tekście Studium wielokrotnie pojawiają się sformułowania, takie jak: „*zabudowa gospodarcza*”, „*użytkowanie gospodarcze*”, „*formy działalności gospodarczej*”, „*funkcje gospodarcze gminy*”, „*cele gospodarcze*” czy „*podmioty gospodarcze*” w kontekstach sugerujących, że pod tymi pojęciami może mieścić się działalność produkcyjna i/lub usługowa, np.: na str. 26 Studium część Uwarunkowania, w opisie jednostki urbanistycznej C: „*Na obszarze jednostki oprócz zagospodarowania mieszkaniowego znajduje się zagospodarowanie gospodarcze: zakłady związane z drobną przedsiębiorczością, a także większość zakładów przemysłowych miasta. Ogółem na obszarze jednostki znajduje się około 680 różnych zakładów.*”, na str. 91 Studium część Uwarunkowania, w opisie dot. podmiotów gospodarczych w Pułtusku: „*Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą przeważały podmioty zajmujące się: handlem i naprawami: miasto i gmina około 45%; działalnością produkcyjną: miasto 11%, gmina 18%; budownictwem: miasto 11%, gmina 14%.*” Ponadto, zgodnie z

Proponowaną Strukturą Przestrzenną Funkcji Miasta zawartą na str. 9 Studium część Kierunki, obszar objęty planem obejmuje al. Wojska Polskiego znajdującą się w „*prawobrzeżnym paśmie osadniczym*” otaczającym śródmieście złożone z jednostek strukturalnych o dominujących funkcjach, m.in.: „*produkcyjno-gospodarczych – usytuowanych wzdłuż ulic: Wojska Polskiego i Nasielskiej oraz sektorów przedzielających jednostki mieszkaniowo-usługowe*” oraz w „*paśmie produkcyjno-gospodarczym złożonym z dwóch gniazd będących kontynuacją jednostek produkcyjno-gospodarczych w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Nasielskiej jako lokalne strefy rozwoju ekonomicznego*”. Ponadto, zgodnie z rysunkiem Studium „*Kierunki Rozwoju – Struktura Przestrzenna*”, obszar objęty planem znajduje się w „*terenach osadniczych o funkcji produkcyjno-usługowej*”. Stwierdzenie, że projekt planu jest sprzeczny ze Studium z uwagi na fakt, że obszar od działek 44/8 i 44/10 w kierunku południowo-wschodnim nie jest objęty obszarem 26 Studium (obszar gospodarczy: produkcyjno-usługowy) jest błędne, ponieważ obszar 26, zgodnie ze str. 21 Studium część Kierunki, to „*strefa rozwoju ekonomicznego*” (wraz z pozostałymi strefami oznaczonymi numerami od 21 do 28), przeznaczona pod lokalizację bądź rozbudowę zakładów przemysłowych, składów, magazynów, hurtowni oraz urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń obsługi ludności i rolnictwa, uciążliwych dla otoczenia w sąsiedztwie węzła na projektowanej obwodnicy przy skrzyżowaniu z ulicą Wojska Polskiego. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z rysunkiem Studium „*strefy rozwoju ekonomicznego*” to obecnie obszary gruntów rolniczych, w całości niezainwestowane, zaś „*tereny zabudowane lub przeznaczone w planach pod zabudowę gospodarczą*”, to zgodnie z rysunkiem Studium, obszary w całości zagospodarowane istniejącą zabudową produkcyjną i usługową. Mając na uwadze powyższe, same położenie danego terenu poza obszarem 26, nie może wykluczać lokalizacji na tym terenie funkcji usługowej i/lub produkcyjnej. Rozdzielenie w zapisach Studium „*funkcji gospodarczej*” od „*stref rozwoju ekonomicznego*”, może sugerować, że „*strefy rozwoju ekonomicznego*” to obszary obecnie niezainwestowane, o szczególnym znaczeniu dla przyszłego rozwoju miasta. Obok powyższego, należy pamiętać, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, to dokument określający kierunki polityki przestrzennej danej gminy. Zapisy Studium Miasta i Gminy Pułtusk mają charakter ogólny i nie odnoszą się do pojedynczych działek czy budynków lecz do większych obszarów – zespołów urbanistycznych, o czym mówi zapis na str. 16 Studium część Kierunki: „*Studium uwarunkowań... nie jest przepisem gminnym i z natury swojej określa jedynie kierunki rozwoju gminy. Nie wyznacza, zatem szczegółowego przeznaczenia każdej działki, operując wysokim stopniem agregacji ustaleń dostosowanym do skali 1:10 000.*”

- b) Nie spełnienie oczekiwań i postulatów mieszkańców, co wprost prezentuje stanowisko w kontrze do składanych wniosków – obrany kierunek jest jawnie sprzeczny z interesem społecznym. Nieuprawnione jest stwierdzenie o realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 uopizp o uwzględnieniu aspektów społecznych.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ przy sporządzaniu projektu planu, zgodnie z art. 1 ust. 3 uopizp wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, tzn:

- przeznaczenie terenu ustalono na podstawie istniejących i funkcjonujących na przedmiotowym obszarze obiektów produkcyjnych i usługowych, co pozwoli zachować dotychczasową funkcjonalność i walory inwestycyjne gruntów;

- na podstawie korespondencji mieszkańców, w tym wniosków złożonych do planu, zawierającej sprzeciw realizacji inwestycji uciążliwych w tej części miasta, do § 11 projektu planu wprowadzono zapisy, mające na celu ograniczyć potencjalne uciążliwości planowanych terenów, tj.:

- ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- ustalono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej;
- nakazano ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki oraz wykluczono realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego, tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
- na całym obszarze objętym planem, w związku z jego położeniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151, nakazano realizację przedsięwzięć inwestycyjnych w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych i przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych;
- w przypadku realizacji na terenie planu nowego zagospodarowania lub nowej zabudowy, ustalono nakaz realizacji zieleni izolacyjnej - pasa zwartej zieleni złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającego optycznie i funkcjonalnie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

c) §3 pkt 18, §16 ust. 4 projektu uchwały - brak definicji zieleni izolacyjnej, brak wskazania gatunków odpowiednich, określenie szerokości pasa, udziału gatunków zimozielonych i innej parametryzacji jak wysokość drzew/krzewów.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części, ponieważ:**

- Definicja „zieleni izolacyjnej” wynika wprost z § 3 pkt 18 projektu planu i oznacza „pas zwartej zieleni złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający optycznie i funkcjonalnie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich”.

- Przy formułowaniu ww. definicji odstąpiono od wyszczególniania konkretnych gatunków zieleni i innej parametryzacji takiej jak wysokość drzew lub krzewów, aby nie ograniczać możliwości zastosowania roślinności o różnych rozmiarach, w celu spełnienia warunku oddzielenia optycznego obiektów uciążliwych od terenów sąsiednich, w zależności od parametrów planowanych inwestycji. Zapisy projektu planu dopuszczają na terenie PU możliwość realizacji obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości do 10 m, w związku z czym, na przedmiotowym terenie może powstać obiekt o wysokości np. 2 m lub 10 m. Nie znając wysokości potencjalnych obiektów, trudno było ustalić najbardziej odpowiedni gatunek lub wysokość zieleni. Określenie udziału gatunków zimozielonych uznano za zbędne, ponieważ warunek oddzielenia optycznego musi zostać spełniony dla każdego rodzaju roślinności, bez względu na porę roku.

- Szerokość pasa „zieleni izolacyjnej” wynika z rysunku planu i wynosi ona 10 m.

- d) §11 pkt 3 – nakaz niekonkretny wprowadzony za zapisem ze str. 13 prognozy oddziaływania na środowisko zawiera sformułowanie pozaprawne, nieostre, ogólnikowe, nie wyjaśnione wobec ich zdefiniowania chociażby w „słowniczku” do planu – zarzut do zupełnie nieostrego zapisu „przekroczenie standardów jakości środowiska”.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ ww. zapis oraz wszystkie pozostałe zapisy zawarte w projekcie planu zostały skonstruowane zgodnie z zasadami sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz pozostałymi powiązаныmi z nią normami prawnymi, w tym rozporządzeniami i Polskimi Normami. Sformułowanie zawarte w projekcie planu: „Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki (...)” odnosi się do § 18 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, który mówi, że w projekcie zagospodarowania działki lub terenu wchodzącego w skład projektu budowlanego, zamieszcza się informację o zasięgu oddziaływania obiektu przedstawionego w formie opisowej lub graficznej. Ponadto, sformułowanie „przekroczenie standardów jakości środowiska”, odnosi się do art. 136a ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym, „*W granicach strefy przemysłowej jest dozwolone, z zastrzeżeniem art. 136d ust. 3, przekraczanie standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu i dopuszczalnych poziomów hałasu oraz wartości odniesienia, o których mowa w art. 222, jeżeli nie zagraża to życiu lub zdrowiu ludzi, w szczególności nie narusza wymagań norm bezpieczeństwa i higieny pracy.*” W tym miejscu należy podkreślić, że w granicach projektu planu nie została wyznaczona strefa przemysłowa, o której mowa w art. 136a ust. 2 ww. ustawy.

- e) §16 ust. 2 pkt 2 – niedopuszczalna wielkość wskaźnika intensywności zabudowy – 1,00 (już wskaźnik 0,20 byłby na analizowanym terenie wielkością wysoką).

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ wskaźnik intensywności zabudowy został ustalony na podstawie charakterystyki zabudowy produkcyjnej i usługowej znajdującej się na obszarze opracowania oraz na pozostałej części miasta Pułtusk. Zabudowa produkcyjna i usługowa z reguły charakteryzuje się większymi od zabudowy mieszkaniowej wartościami parametrów zagospodarowania – w celu sprawnego jej funkcjonowania musi zostać zapewniona odpowiednia powierzchnia placów, parkingów oraz budynków. Wyznaczenie na obszarze opracowania wskaźnika intensywności zabudowy w wysokości np.: 0,20 mogłoby ograniczyć rozwój gospodarczy tej części miasta, np. wykluczając rozbudowę istniejących budynków.

- f) §16 ust. 2 pkt 3 – niewłaściwa parametryzacja powierzchni biologicznie czynnej – na działkach sąsiednich oscyluje w granicach 50 % (decyzja o warunkach zabudowy wprowadzająca wymóg).

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na podstawie charakterystyki zabudowy produkcyjnej i usługowej znajdującej się na obszarze opracowania oraz na pozostałej części miasta Pułtusk. Zabudowa produkcyjna i usługowa z reguły charakteryzuje się większymi od zabudowy mieszkaniowej wartościami parametrów zagospodarowania – w celu sprawnego jej funkcjonowania musi zostać zapewniona odpowiednia powierzchnia placów, parkingów oraz budynków. Wyznaczony w projekcie planu wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 % ma zapewnić

odpowiednie warunki gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, nie ograniczając możliwości inwestycyjnych terenów produkcyjno-usługowych.

- g) §16 ust. 2 pkt 3 – biorąc pod uwagę stan zastany, zbyt wysoka wartość maksymalnej powierzchni zabudowy.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy został ustalony na podstawie charakterystyki zabudowy produkcyjnej i usługowej znajdującej się na obszarze opracowania oraz na pozostałej części miasta Pułtusk. Zabudowa produkcyjna i usługowa z reguły charakteryzuje się większymi od zabudowy mieszkaniowej wartościami parametrów zagospodarowania – w celu sprawnego jej funkcjonowania musi zostać zapewniona odpowiednia powierzchnia placów, parkingów oraz budynków. Wyznaczony w projekcie planu wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w wysokości 50 % pozwoli na zrównoważony rozwój terenów produkcyjno-usługowych z optymalnym wykorzystaniem możliwości inwestycyjnych gruntu.

- h) §16 ust. 4 lit. c i d – niedopuszczalne zaliczenie ciągów komunikacyjnych do stref zieleni izolacyjnej, gdyż kwestionowany zapis może spowodować pozbawienie terenu [zi] swojej ochronnej funkcji.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów w ramach przeznaczenia towarzyszącego na obszarze zieleni izolacyjnej [zi] nastąpiło z uwagi na istniejące dojścia i dojazdy zlokalizowane na działce o nr ewid. 26/19. Dopuszczenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia towarzyszącego na obszarze [zi] nastąpiło z uwagi na istniejące na tym obszarze napowietrzne sieci elektroenergetyczne oraz sieć kanalizacji sanitarnej wraz ze studzienkami. Konstrukcja zapisów projektu planu dot. zieleni izolacyjnej wyklucza możliwość utraty jej funkcji, ponieważ, zgodnie z § 16 ust. 4 projektu planu, obszar zieleni izolacyjnej [zi] to wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, czyli zgodnie z § 3 pkt 8 projektu planu, funkcji, która została ustalona jako przeważająca na działce budowlanej. Ponadto, zgodnie z § 16 ust. 5 projektu planu, nakaz zieleni izolacyjnej obowiązuje na całym obszarze oznaczonym symbolem [zi], w związku z czym, nie może być sytuacji, w której obiekt dopuszczony do realizacji w ramach przeznaczenia towarzyszącego, zajmie całą szerokość obszaru [zi].

- i) Wnoszący uwagę przedstawiają stanowisko, że nie sposób się zgodzić ze stwierdzeniami z uzasadnienia projektu dotyczącymi utrzymania walorów architektonicznych i krajobrazowych: parametry z planu absolutnie odbiegają od gabarytów zabudowy sąsiedniej, zwłaszcza sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. Wskaźniki zabudowy czy intensywności zabudowy kilkukrotnie przewyższają parametry na sąsiadującym/przylegającym obszarze.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ wskaźniki zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem zostały ustalone na podstawie charakterystyki zabudowy produkcyjnej i usługowej znajdującej się na obszarze opracowania oraz na pozostałej części miasta Pułtusk.

Zabudowa produkcyjna i usługowa z reguły charakteryzuje się większymi od zabudowy mieszkaniowej wartościami parametrów zagospodarowania – w celu sprawnego jej funkcjonowania musi zostać zapewniona odpowiednia powierzchnia placów, parkingów oraz budynków. Niezależnie od powyższego, należy zwrócić uwagę na fakt, że projekt planu ogranicza wysokość wszelkich obiektów budowlanych do 10 m, co jest nawiązaniem do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i co pozwoli uniknąć dominacji przestrzennej potencjalnych obiektów produkcyjnych i/lub usługowych nad sąsiednimi terenami.

- j) Wnoszący uwagę, zgłaszają naruszenie norm z następujących przepisów konstytucji: art. 31 ust. 3 – Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw., art. 32 ust. 1 – Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne., art. 64 ust. 2 – Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. W świetle powyższego, nie sposób zgodzić się, że realizowane są wymogi z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu. Biorąc pod uwagę przepisy dotyczące planowania przestrzennego, plan musi uwzględniać, stan zastany, interesy i postulaty mieszkańców, kierunkową politykę przestrzenną Gminy wyznaczona chociażby w studium, ale także przepisy Konstytucji, jak i szczegółowe zagadnienia wynikające z rozporządzeń wykonawczych do ustawy – wide: rozporządzenie Dz.U. 2021 poz. 2404 – Wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nadto uwzględniać zasady techniki legislacyjnej – chociażby rozporządzenie Dz.U. 2016 poz. 283 – zasady techniki prawodawczej.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czego dowodem jest argumentacja zawarta w powyższych punktach.

- k) Wnoszący uwagę, wyrażają obawę, że uchwalenie planu w postulowanym kształcie umożliwi realizację inwestycji w postaci węzła betoniarskiego i podtrzymują dotychczas zgłoszone stanowiska w sprawie (w tym petycja z 16 lutego 2021 r. kierowana do Pana Przewodniczącego RM, czy pismo z 7 lipca 2021 r. kierowane do Pana Burmistrza – uwagi i wnioski do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko).

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ zapisy planów miejscowych nie rozstrzygają o możliwości realizacji konkretnego zamierzenia budowlanego, w tym przypadku „węzła betoniarskiego”. O możliwości realizacji konkretnego zamierzenia budowlanego („węzeł betoniarski”) decyduje organ administracji architektoniczno-budowlanej, jakim jest starosta, po przeprowadzeniu wymaganej przepisami Prawa budowlanego procedury, w tym m.in. po analizie sporządzonego przez inwestora projektu budowlanego i analizie zgodności zamierzenia budowlanego z obowiązującym planem miejscowym.

- l) Wniosek o przeanalizowanie sprawy w kontekście stanowiska krytykującego ustalenie w I Instancji warunków zabudowy dla węzła betoniarskiego – na terenie działek 44/8, 44/9, 44/10 obręb 9 Pułtusk, znak sprawy UM Pułtusk GGA.6730.12.2021.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ sporządzanie projektu planu oraz ustalanie warunków zabudowy to odrębne procedury, przeprowadzane na podstawie odrębnych przepisów uopizp.

- 3) nie uwzględnić uwagi złożonej dn. 23 września 2022 r. nr 23047 przez Spółkę Mech-Bud S.A. z siedzibą w Pęczynie w odniesieniu do działek o nr ewid. 44/8, 44/9, 44/10 położonych w obrębie nr 9 w mieście Pułtusk z przeznaczeniem pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, składającej się z następujących części:**

- a) § 7 projektu planu powinien mieć następującą treść: „§7. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu: PU – teren obiektów produkcyjnych, handlowych, składów i magazynów oraz usług.” Uwaga dotyczy dodania do przedmiotu przeznaczenia terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu jako PU – „obektów handlowych”. Uzasadnienie uwagi jest fakt, iż w przypadku, gdy przedmiotem przeznaczenia terenu są obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz obiekty usługowe, to w sposób oczywisty zakres tych obiektów powinien zostać uzupełniony o obiekty handlowe. Obiekty handlowe są naturalnym uzupełnieniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ zapisy projektu planu umożliwiają realizację obiektów handlowych. Zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 1 projektu planu, przeznaczeniem podstawowym terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług o symbolu w planie PU są: „a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny” oraz „b) usługi”. Zgodnie z § 3 pkt 10 „usługi” oznaczają „działalność usługową, obejmującą: usługi publiczne, działalność administracyjną i biurową, gastronomię, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, hotelową, turystyczną, kulturę i rozrywkę, opiekę zdrowotną, opiekę społeczną, naukę i edukację, oświatę i wychowanie, sport i rekreację, rzemiosło usługowe, obsługę komunikacji i motoryzacji wraz ze stacjami paliw”. Mając na uwadze powyższe, zbędne jest wprowadzanie dodatkowych zapisów dot. obiektów handlowych.

- b) § 9 pkt 4 projektu planu powinien mieć następującą treść:

„4) Nową zabudowę należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

- a) stosowana kolorystyka dachów to: tonacje szarości, grafitu, brązu, czerwieni klasycznej dachówki i ciemnej zieleni;

- b) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych w obrębie jednej działki budowlanej poprzez stosowanie kolorystyki elewacji i materiałów w sposób



kolorystycznie odpowiedni do wybranej kolorystyki dachów, w szczególności poprzez stosowanie do kolorystyki elewacji i materiałów odcieni koloru białego, jako koloru preferowanego;

c) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, np.: siding.”

Uwaga dotyczy dodania do nakazu ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych w obrębie jednej działki budowlanej, metody estetycznej wybrania koloru elewacji i materiałów odpowiedniego do wybranego koloru dachu. Powyższa metoda estetyczna wybrania koloru elewacji i materiałów odpowiednich do wyboru koloru dachu została określona jako: „sposób kolorystycznie odpowiedni do wybranej kolorystyki dachów”, przy czym do kolorystyki elewacji i materiałów zostały wskazane „odcienie koloru białego, jako koloru preferowanego”. Celem powyższej uwagi jest wprowadzenie współgrania estetycznego pomiędzy kolorem dachów, a kolorem elewacji i materiałów, w szczególności ze względu na fakt, iż kolor elewacji i materiałów jest bardziej widoczny niż kolor dachu i tym samym determinujący estetycznie odbiór optyczny obiektu jako całości. Dopiero wskazanie w przedmiotowym planie na preferowane kolory dachów oraz elewacji i materiałów, umożliwi osiągnięcie urbanistycznego celu estetycznego polegającego na uniknięciu powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny obiektów.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części**, ponieważ zapisy projektu planu, w tym § 9 pkt 4, zapewnią zachowanie estetyki potencjalnej zabudowy. Wprowadzenie koloru białego jako koloru preferowanego dla elewacji, ograniczy możliwości projektowe dla potencjalnych obiektów, których wygląd powinien być kształtowany z uwzględnieniem m.in. funkcji i architektury planowanego budynku.

c) § 16 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu powinien mieć następującą treść:

„16. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, handlowych, składów i magazynów oraz usług, oznaczony na rysunku planu symbolem PU, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, handlowe, składy i magazyny w szczególności w zakresie ich modernizacji, rozbudowy i odbudowy,

b) usługi;”

Uwaga dotyczy dodania do wyznaczenia dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem PU, „obektów handlowych”, jako obiektów o przeznaczeniu podstawowym oraz określenia, że obiekty produkcyjne, handlowe, składy i magazyny, stanowią przeznaczenie podstawowe, w szczególności w zakresie ich modernizacji, rozbudowy i odbudowy. Uzasadnieniem uwagi jest fakt, iż w przypadku, gdy przedmiotem przeznaczenia terenu są obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz obiekty usługowe, to w sposób oczywisty zakres tych obiektów powinien zostać uzupełniony o obiekty handlowe. Obiekty handlowe są naturalnym uzupełnieniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych. Ustalenie, że przeznaczeniem

podstawowym na przedmiotowym terenie są obiekty produkcyjne, handlowe, składy i magazyny, powinno w sposób oczywisty preferować modernizacją, rozbudowę i odbudowę tych obiektów.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części** z powodów zawartych w uzasadnieniu w części opisanej w pkt. 3 lit. a. Ponadto, wprowadzanie dodatkowych zapisów do projektu planu dot. „modernizacji, rozbudowy i odbudowy” jest zbędne, ponieważ projekt planu, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 uopizp ustala zasady kształtowania zabudowy - tzn. zasady budowy obiektów budowlanych przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zgodnie z którą (art. 3 pkt 6) przez budowę należy rozumieć „wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego”.

d) §16 ust. 5 projektu planu powinien mieć następującą treść:

„§ 16.5. W przypadku realizacji na terenie oznaczonym symbolem PU nowego zagospodarowania lub nowej zabudowy z zakresu przeznaczenia wymienionego w ust. 1 pkt 1 lit. a) i b), ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej na obszarze zieleni izolacyjnej oznaczonym symbolem [zi], przy czym zieleń izolacyjna nie powinna uniemożliwiać klientom obiektów produkcyjnych, handlowych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych rozpoznanie położenia szukanego obiektu, w szczególności podczas jazdy samochodem Aleją Wojska Polskiego.” Uzasadnieniem powyższej uwagi jest znalezienie stosownej równowagi pomiędzy funkcją zieleni izolacyjnej polegającą na oddzieleniu optycznym obiektów produkcyjnych, handlowych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych, a uzasadnionym dla klientów rozpoznaniem położenia szukanego obiektu, w szczególności podczas jazdy samochodem Aleją Wojska Polskiego.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części**, ponieważ możliwość rozpoznania położenia szukanego obiektu przez klientów uzależniona jest od wielu czynników oraz uwarunkowań niezależnych od ustaleń projektu planu, w związku z czym, regulacja powyższej kwestii w projekcie planu jest bezcelowa.

e) Ponowny wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego odbudowę wytwórni betonu z uwzględnieniem faktów opisanych we wniosku złożonym przez Spółkę w związku z ogłoszeniem z dnia 9 czerwca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pułtuskach Nr XLII/383/2021 z dnia 27 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 9 miasta Pułtusk.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części**, ponieważ zapisy planów miejscowych nie mogą rozstrzygać o możliwości realizacji konkretnego zamierzenia budowlanego, w tym przypadku „odbudowy wytwórni betonu”. O możliwości realizacji konkretnego zamierzenia budowlanego („odbudowa wytwórni betonu”) decyduje organ administracji architektoniczno-budowlanej, jakim jest starosta, po przeprowadzeniu wymaganej przepisami Prawa budowlanego procedury, w tym

m.in. po analizie sporządzonego przez inwestora projektu budowlanego i analizie zgodności zamierzenia budowlanego z obowiązującym planem miejscowym.

**4) nie uwzględnić uwagi złożonej dn. 23 września 2022 r. nr 23054 przez osobę fizyczną w odniesieniu do obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obr. 9 miasta Pułtusk, składającej się z następujących części:**

- a) Przedstawiony projekt MPZP całkowicie odbiega od stanowiska mieszkańców, którzy wnosili o jego uchwalenie. W dotychczasowej korespondencji mieszkańcy wnosili o zapobieganie lokalizacji kolejnych uciążliwych zakładów produkcyjnych w szczególności typu betoniarnia w tej okolicy.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ na podstawie korespondencji mieszkańców, w tym wniosków złożonych do planu, zawierającej sprzeciw realizacji inwestycji uciążliwych w tej części miasta, do § 11 projektu planu wprowadzono zapisy, mające na celu ograniczyć potencjalne uciążliwości planowanych terenów, tj.:

- ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- ustalono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej;
- nakazano ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki oraz wykluczono realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego, tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
- na całym obszarze objętym planem, w z związku z jego położeniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151, nakazano realizację przedsięwzięć inwestycyjnych w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych i przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych;
- w przypadku realizacji na terenie planu nowego zagospodarowania lub nowej zabudowy, ustalono nakaz realizacji zieleni izolacyjnej - pasa zwartej zieleni złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający optycznie i funkcjonalnie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

- b) Zawarta w § 3 pkt 18 definicja zieleni izolacyjnej oddzielającej uciążliwe obiekty od terenów sąsiednich – jest całkowicie nieprecyzyjna. Skoro autor domniema, że na terenie mogą zostać zlokalizowane uciążliwe obiekty/urządzenia/zakłady, to tak istotny element powinien być odpowiednio sparametryzowany w celu osiągnięcia właściwego efektu. Wnosi się o wprowadzenie wymogów dla pasa szerokości min. 15 m, składającego się z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, z czego minimalny udział 70 % powinien stanowić gatunki zimozielone zapewniające oddzielenie przez cały rok. Udział zieleni wysokiej, o wysokości powyżej 6 m powinien wynosić minimum 70 % w odniesieniu do szerokości pasa jak i jego

powierzchni całkowitej. Zapisy powinny być jednoznacznie sformułowane, aby zapewnić ciągłość i niezmienną funkcjonalną pasy zieleni izolacyjnej na całej jego długości. Parametry zieleni powinny odnosić się również do szerokości pasa, gdyż przy tak dużej powierzchni terenu odstępstwo może doprowadzić do wyłączenia dużej części pasa z funkcji izolacyjnej na rzecz urządzenia drogi, dojazdu lub innego obiektu.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części, ponieważ:**

- przy sporządzaniu projektu planu przyjęto założenie, że 10 m będzie wartością odpowiednią dla szerokości zieleni izolacyjnej na obszarze opracowania; ponadto, zwiększenie szerokości pasa zieleni izolacyjnej do min. 15 m ograniczyłoby możliwości inwestycyjne istniejących budynków zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie granic opracowania,

- przy formułowaniu ww. definicji odstąpiono od wyszczególniania konkretnych gatunków zieleni i innej parametryzacji takiej jak wysokość drzew lub krzewów, aby nie ograniczać możliwości zastosowania roślinności o różnych rozmiarach, w celu spełnienia warunku oddzielenia optycznego obiektów uciążliwych od terenów sąsiednich, w zależności od parametrów planowanych inwestycji. Zapisy projektu planu dopuszczają na terenie PU możliwość realizacji obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości do 10 m, w związku z czym, na przedmiotowym terenie może powstać obiekt o wysokości np. 2 m lub 10 m. Nie znając wysokości potencjalnych obiektów, trudno było ustalić najbardziej odpowiedni gatunek lub wysokość zieleni. Określenie udziału gatunków zimozielonych uznano za zbędne, ponieważ warunek oddzielenia optycznego musi zostać spełniony dla każdego rodzaju roślinności, bez względu na porę roku. Konstrukcja zapisów projektu planu dot. zieleni izolacyjnej wyklucza możliwość odstępstw, polegających na wyłączeniu dużej części pasa z funkcji izolacyjnej, ponieważ, zgodnie z § 16 ust. 4 projektu planu, obszar zieleni izolacyjnej [zi] to wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, czyli zgodnie z § 3 pkt 8 projektu planu, funkcji, która została ustalona jako przeważająca na działce budowlanej. Ponadto, zgodnie z § 16 ust. 5 projektu planu, nakaz zieleni izolacyjnej obowiązuje na całym obszarze oznaczonym symbolem [zi], w związku z czym, nie może być sytuacji, w której obiekt dopuszczony do realizacji w ramach przeznaczenia towarzyszącego, zajmie całą szerokość obszaru [zi].

c) Nie została wyjaśniona przyczyna i cel zawarcia parametru wskaźnika intensywności zabudowy – 1,00. Parametr całkowicie odbiega od wielkości występującej na obszarze i w sąsiedztwie. Wnioskuje o zmianę wartości do wielkości odpowiadającej otoczeniu.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części, ponieważ wskaźnik intensywności zabudowy został ustalony na podstawie charakterystyki zabudowy produkcyjnej i usługowej znajdującej się na obszarze opracowania oraz na pozostałej części miasta Pułtusk. Zabudowa produkcyjna i usługowa z reguły charakteryzuje się większymi od zabudowy mieszkaniowej wartościami parametrów zagospodarowania – w celu sprawnego jej funkcjonowania musi zostać zapewniona odpowiednia powierzchnia placów, parkingów oraz budynków.**

d) Parametry maksymalnej powierzchni zabudowy (50 %) i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (30 %) powinny być dostosowane do wielkości występujących na

obszarze i w sąsiedztwie. Wnioskuje o zmianę wartości do wielkości odpowiadającej otoczeniu.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na podstawie charakterystyki zabudowy produkcyjnej i usługowej znajdującej się na obszarze opracowania oraz na pozostałej części miasta Pułtusk. Zabudowa produkcyjna i usługowa z reguły charakteryzuje się większymi od zabudowy mieszkaniowej wartościami parametrów zagospodarowania – w celu sprawnego jej funkcjonowania musi zostać zapewniona odpowiednia powierzchnia placów, parkingów oraz budynków. Wyznaczony w projekcie planu wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 % ma zapewnić odpowiednie warunki gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, nie ograniczając możliwości inwestycyjnych terenów produkcyjno-usługowych.

- e) Z zapisów dotyczących obszaru zieleni izolacyjnej [zi] wnioskuje się o usunięcie zapisu dopuszczającego lokalizację dojazdów, przejazdów i dróg w jego obrębie jak wyłączyć obiekty i urządzenia a pozostawić wyłącznie sieci i instalacje infrastruktury technicznej nie związanej z produkcją. Nie powinno być możliwości lokalizacji w obszarze zieleni izolacyjnej obiektów typu silosy, zbiorniki, taśmociągi, kominy, wieże itp.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ:

- dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów w ramach przeznaczenia towarzyszącego na obszarze zieleni izolacyjnej [zi] nastąpiło z uwagi na istniejące dojścia i dojazdy zlokalizowane na działce o nr ewid. 26/19.

- dopuszczenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia towarzyszącego na obszarze [zi] nastąpiło z uwagi na istniejące na tym obszarze napowietrzne sieci elektroenergetyczne oraz sieć kanalizacji sanitarnej wraz ze studzienkami. Lokalizacja na obszarze zieleni izolacyjnej [zi] obiektów związanych z produkcją oraz obiektów typu silosy, zbiorniki, taśmociągi, kominy, wieże, nie będzie możliwa, ponieważ są to obiekty niezwiązane z przeznaczeniem podstawowym obszaru [zi], jakim jest zieleń izolacyjna. Ponadto, dopuszczone do realizacji obiekty, urządzenia i sieci dotyczą infrastruktury technicznej, o której mowa w § 14 projektu planu, gdzie brak jest wyszczególnionych jakichkolwiek obiektów związanych z przemysłem.

- f) W zapisach dotyczących obszaru zieleni izolacyjnej [zi] wnioskuje się o zapis: 90 % powierzchni oraz minimum 90 % szerokości pasa jako powierzchnię biologicznie czynną. Dodać lit. f) w brzmieniu nakazuje się zachowanie minimum 70 % szerokości pasa w formie zieleni wysokiej o wys. minimum 6 m.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części** z powodów zawartych w uzasadnieniu w części opisanej w pkt 4 lit. b.

- g) W uzasadnieniu podano, że procedura planistyczna wynikała z korespondencji mieszkańców. Wnosi się o sprostowanie i uzupełnienie. Mieszkańcy sprzeciwili się lokalizowaniu kolejnych zakładów produkcyjnych w tym rejonie.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części** z powodów zawartych w uzasadnieniu w części opisanej w pkt 4 lit. a.

- h) W prognozie oddziaływania na środowisko autor zawarł, że cyt. „na analizowanym obszarze nie występują szczególne źródła hałasu”. Pomimo informacji, że autor przeprowadził wizję lokalną, to wątpliwe jest, czy przedstawił stan faktyczny. Na rozpatrywanym terenie we wschodniej części jest zlokalizowany zakład produkcji prefabrykatów betonowych. Hałas pracujących urządzeń wibracyjnych podczas pracy jest słyszany w dużej części miasta. W związku z tym podważa się zgodność zapisów ze stanem faktycznym i należy przeprowadzić odpowiednie analizy i sprawdzenia w celu oceny o konieczności działań. Należy zawrzeć jasne zapisy dotyczące zanieczyszczeń skumulowanych (hałas).

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ podczas oględzin terenu przeprowadzonych w toku prac projektowych nad planem, nie stwierdzono występowania szczególnych źródeł hałasu wymagających podjęcia działań zmierzających do ich ograniczenia lub osłonięcia. Pomimo powyższego, w § 11 projektu planu zamieszczono zapisy, mające na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości, w tym hałasu i wibracji, planowanych terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług na tereny sąsiednie. Ponadto, kwestia ewentualnych przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu powinna być kontrolowana przez odpowiednie służby ochrony środowiska.

- i) W prognozie oddziaływania na środowisko mylnie przyjęto faktyczny obszar zajęty przez obiekty produkcyjne. Zapisy nieprecyzyjne. Wnosi się o zmianę wartości do wielkości odpowiadającej stanowi faktycznemu.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ sposób zagospodarowania terenu ustalono na podstawie m.in.: oględzin terenu oraz mapy zasadniczej pobranej ze Starostwa Powiatowego, według której na analizowanym terenie znajdują się następujące użytki gruntowe: nieużytki o symbolu N o pow. ok. 1,63 ha położone w zachodniej części opracowania; tereny przemysłowe o symbolu Ba o pow. ok. 2,82 ha położone w środkowo-zachodniej części opracowania; inne tereny zabudowane o symbolu Bi o pow. ok. 3,30 ha położone w środkowo-wschodniej części opracowania; tereny mieszkaniowe B o pow. ok. 0,65 ha położone we wschodniej części opracowania. Powyższe informacje zawarte są na ust. 6 pkt 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

- j) W ust. 6 pkt 6 prognozy (Wody powierzchniowe i podziemne) autor nie przedstawił, że na terenie jeszcze niedawno były zlokalizowane zbiorniki wód powierzchniowych (widniejące na mapie zasadniczej) jak i nie zweryfikował w trakcie oględzin i nie zawarł kompletnej informacji o odprowadzaniu wód z terenu.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, prognoza oddziaływania na środowisko określa, analizuje i ocenia istniejący stan środowiska. W związku z powyższym, występowanie w przeszłości na przedmiotowym terenie zbiorników wód powierzchniowych nie było przedmiotem ww. opracowania. Ponadto, informuję, że kwestia odprowadzania wód z terenu zawarta jest w ust. 6 pkt 6 prognozy.

- k) W części dotyczącej oddziaływań skumulowanych nie zawarto żadnych zapisów poza hipotetycznymi stwierdzeniami o możliwości wystąpienia takiego zjawiska. Wnioskuje się o rozszerzenie i uzupełnienie zapisów o dotyczące rozwiązań technicznych w przypadku zaistnienia takiego zjawiska.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ w części prognozy dotyczącej oddziaływań skumulowanych zawarto wyczerpujące stwierdzenie' z którego wynika, że możliwe jest wystąpienie oddziaływań skumulowanych w przypadkach przekroczenia norm środowiskowych, co powinno podlegać stałemu monitoringowi. Niezależnie od wymogów wynikających z projektu planu, na terenie opracowania obowiązują przepisy odrębne, które regulują normy i standardy jakości poszczególnych elementów środowiska. Należy założyć, że użytkowanie gruntów na przedmiotowym obszarze będzie odbywało się przy użyciu najlepszych dostępnych technologii oraz rozwiązań eliminujących emisję szkodliwych substancji do środowiska. Ewentualne przekroczenia dopuszczalnych norm środowiskowych powinny być kontrolowane przez odpowiednie służby ochrony środowiska.

- l) Zgodnie z powziętą informacją podczas dyskusji publicznej nie analizowano, a w dokumentacji nie zawarto informacji o stwierdzonych zanieczyszczeniach środowiska w tym rejonie, zwłaszcza faktach wprowadzania do ziemi niebezpiecznych substancji chemicznych z odpadów na terenie tzw. złomowiska, które negatywnie wpłynęło na otoczenie i mieszkańców pobliskich osiedli. Nie są podnoszone żadne kwestie dotyczące powyższego, zwłaszcza, że wskazuje się, że teren jest położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151.

**Nie uwzględnia się uwagi w przedmiotowej części,** ponieważ informacje o stwierdzonych zanieczyszczeniach środowiska na danym obszarze to element odrębny od procedury sporządzania projektu planu, który może być przedmiotem badań odpowiednich służb ochrony środowiska. Informuje się jednocześnie, że zgodnie z § 11 pkt 5 projektu planu: „Na całym obszarze objętym planem, w z związku z jego położeniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151, nakazuje się realizację przedsięwzięć inwestycyjnych w sposób zapobiegający zanieczyszczaniu wód podziemnych i przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych.”

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusk

**Ireneusz Purgacz**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIX/585/2022  
Rady Miejskiej w Pułtusk  
z dnia 24 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obr. 9 miasta Pułtusk nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym, realizacja ustaleń planu nie spowoduje powstania kosztów obciążających budżet gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusk

**Ireneusz Purgacz**



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIX/585/2022

Rady Miejskiej w Pułtusku

z dnia 24 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**