



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 06 grudnia 2019 r.

Poz. 14404

### UCHWAŁA NR XX/189/2019 RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

z dnia 28 listopada 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Trzciniec i części wsi Głodowo, gm. Pułtusk (etap 1)**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz.1945 ze zm<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą Nr LII/413/2017 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Trzciniec i części wsi Głodowo, gm. Pułtusk oraz z uchwałą zmieniającą Nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 27 grudnia 2018 r., stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk zatwierdzonego uchwałą Nr XL/588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 8 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/370/2014 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 sierpnia 2014 r. uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania części wsi Trzciniec i części wsi Głodowo, gm. Pułtusk (etap 1), zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LII/413/2017 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 22 grudnia 2017 r. oraz z załącznikiem graficznym do uchwały zmieniającej Nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 27 grudnia 2018 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) osobach o ograniczonej mobilności – należy przez to rozumieć osoby niepełnosprawne oraz osoby o ograniczonej sprawności ruchowej;

---

<sup>1)</sup> Zmiany do jednolitego tekstu zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.

- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi co najmniej 60%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 40%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 7) zabudowie o charakterze gospodarczym – należy przez to rozumieć zabudowę o funkcji składowej, magazynowej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na potrzeby obsługi ludności i rolnictwa, realizowane w budynkach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

### § 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

### 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenów oraz symbole literowe przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) UG – tereny zabudowy o charakterze gospodarczym;
- 3) R – tereny rolnicze;
- 4) ZL – tereny lasów;
- 5) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) KD-D, ZL i R przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się w odniesieniu do terenu;
- 2) MN, UG przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się jako powierzchnię użytkową budynku w odniesieniu do działki.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

## 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:

- a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
- b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury;

## 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) cały obszar planu leży w granicach Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków;
- 5) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem R w przypadku realizacji siedliska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 20,0m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 1000m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

## 1) na całym obszarze ustala się:

- a) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenażową nakaz przebudowy elementów sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży,
- b) nakaz zachowania rowów otwartych;

## 2) zakazuje się dla całego obszaru planu:

- a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów,

c) lokalizowania i realizacji biogazowni;

3) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt o liczbie większej niż 15 DJP - dużych jednostek przeliczeniowych, definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

#### § 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:

a) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowi teren drogi dojazdowej 1.KD-D, zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz bezpośrednią obsługę istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem,

b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych i rolnych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnymi o szerokości nie mniejszej niż 5,0m;

2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi;

3) w zakresie parkowania ustala się:

a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty,

b) minimalną liczbę miejsc do parkowania wg wskaźników:

- 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny lub budynek rekreacji indywidualnej, przy czym dopuszcza się miejsce postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

- 1 miejsce postojowe na 1 budynek zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się miejsce postojowe realizowane w garażu wbudowanym w obiekt o funkcji podstawowej,

c) realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

#### § 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;

5) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV;

6) ustala się maksymalną moc na 50kW dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych studni i studni głębinowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie z nawierzchni utwardzonych, placów, parkingów oraz dachów na terenie działki własnej poprzez wprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych;
- 2) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie z powierzchni utwardzonych dróg, w tym jezdni i chodników poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, drenaż, deszczowe studnie chłonne lub do zbiorników retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 2) urządzeń kogeneracyjnych; lub
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
  - a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
  - b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§ 12.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

**§ 13.** Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: MN i UG - 30%;
- 2) terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: ZL, R, KD-D – 0%.

§ 14. 1. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w ramach obszaru planu jest teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KD-D.

2. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami niniejszego planu.

§ 15. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że na obszarze planu drogi publiczne oznaczone symbolami KD-D są terenami ogólnodostępnymi o funkcji publicznej, dla których obowiązuje nakaz dostosowania w przypadku realizacji urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności poprzez:

- 1) obniżenie lub wyniesienie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób o ograniczonej mobilności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi lub wyniesionymi do poziomu jezdni.

§ 16. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

- 1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków, dachów;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 3) ustalenia w pkt. 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych:
  - a) dla materiałów elewacyjnych, w szczególności drewna, cegły, kamienia, szkła,
  - b) dla pokryć dachowych, w szczególności łupków, gontów, wiór.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4.MN, 5.MN, 7.MN:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się realizację zabudowy:
    - w formie budynków wolnostojących,
    - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
    - zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 3;
  - b) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami lit.c,
  - c) dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, na każdej działce budowlanej.
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
  - b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 dla działki budowlanej,
  - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 10,0m,

- dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0m,

- d) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
  - e) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
  - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
  - g) ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45° włącznie;
- 4) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg dojazdowych,
  - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenów 5.MN i 7.MN,
  - c) dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 1 lit.b,
  - d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od terenów przyległych oznaczonych kolejnymi numerami i symbolem R,
  - e) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 10 pkt 3;
- 5) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 18.** Dla terenu zabudowy o charakterze gospodarczym 2.UG:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy o charakterze gospodarczym,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:
    - wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
    - parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 3,
  - b) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami lit.c,
  - c) dopuszcza się realizację dwóch wolnostojących budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązujących materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, na każdej działce budowlanej,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 3;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- a) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
  - b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej,
  - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków o przeznaczeniu podstawowym oraz dopuszczalnym określonym w pkt 1 lit. b – 10,0m,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0m,



- d) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%,
  - e) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 30%,
  - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45° włącznie;
- 4) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KD-D,
  - b) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 10 pkt 3;
- 5) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 19.** Dla wyznaczonych na rysunku planu terenów oznaczonych numerem i symbolem literowym 1.R, 3.R, 8.R:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, w szczególności rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz tereny gruntów rolnych: użytki rolne, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie na potrzeby rolnictwa, torfowiska lub oczka wodne,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa – siedlisko;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, jako tereny gruntów rolnych z uwzględnieniem ustaleń lit. c i d,
  - b) ustala się zachowanie istniejących i dopuszcza wprowadzanie nowych pasów zadrzewień śródpolnych,
  - c) dopuszcza się w ramach pojedynczego gospodarstwa rolnego realizację zabudowy zagrodowej (siedlisko), dla której:
    - ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,0m,
    - ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,1,
    - ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla pojedynczego gospodarstwa rolnego – 10%, lecz nie więcej niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45° włącznie,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przy zachowaniu wskaźników zabudowy określonych w lit. c,
  - e) dopuszcza się realizację budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt o liczbie nie większej niż 15 DJP dużych jednostek przeliczeniowych, definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej(siedliska) pojedynczego gospodarstwa rolnego określonego w lit. c,
  - f) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem budowli rolniczych oraz zabudowy zgodnie z ustaleniami lit.c, d i e,
  - g) dopuszcza się budowę studni i innych ujęć wody, na potrzeby agrotechniczne i hodowli zwierząt,
  - h) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej lub zagospodarowania terenów rolniczych:
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dróg, w szczególności dojazdów do gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej;

- 3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- ustala się obsługę terenów od dróg publicznych dojazdowych poprzez tereny oznaczone symbolem MN,
  - dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenów 3.R i 8.R,
  - dopuszcza się obsługę terenów poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 1 lit. b,
  - w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 10 pkt 3;
- 4) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 20.** Dla terenu lasu 6.ZL:

- w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – las;
- w zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu:
  - ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
  - zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu;
- w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy techniczne od dróg publicznych lub poprzez tereny do nich przylegające;
- w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 21.** Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1.KD-D:

- w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 22.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pułtusk.

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusk

**Ireneusz Purgacz**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/189/2019  
Rady Miejskiej w Pułtusk  
z dnia 28 listopada 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Trzciniac i części wsi Głodowo, gm. Pułtusk (etap 1)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz.1945 ze zm<sup>1</sup>), Rada Miejska w Pułtusk rozstrzyga co następuje:

- 1.Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16.05.2019 r. do 06.06.2019 r., w dniu 23.05.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna.
- 2.Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz.1945 ze zm<sup>2</sup>), uwagi były przyjmowane do dnia 21.06.2019 r.
- 3.W ustawowym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została w całości uwzględniona.
- 4.W związku z powyższym Rada Miejska w Pułtusk nie podejmuje przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusk

**Ireneusz Purgacz**

---

<sup>1</sup>) Zmiany do jednolitego tekstu zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.

<sup>2</sup>) Zmiany do jednolitego tekstu zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/189/2019  
Rady Miejskiej w Pułtusk  
z dnia 28 listopada 2019 r.

**Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Trzciniec i części wsi Głodowo, gm. Pułtusk (etap 1), z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**

**1. Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.**

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje swym zasięgiem fragmenty gminy Pułtusk, o łącznej powierzchni ok. 16,4 ha, położone w północno-zachodniej części gminy Pułtusk. Są to w większości tereny niezabudowane, wykorzystywane rolniczo lub nieużytki, z zielenią naturalną i lasem.

Celem prac związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest wskazanie nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz gospodarcze z usługami. Opracowanie planu, stworzy możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, przyczyni się do ułatwienia realizacji zabudowy na tym obszarze, czego konsekwencją będzie wzrost atrakcyjności tej części gminy.

Zadaniem opracowywanego projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania, określenie parametrów zabudowy oraz określenie możliwości inwestycyjnych na analizowanym terenie.

Zgodnie z ustaleniami planu, terenami realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, jest teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KD-D, które to zadanie inwestycyjne wynika bezpośrednio z ustaleń planu.

Projekt planu zakłada budowę odcinka drogi o długości ok. 400m, którego koszt budowy znajduje się po stronie samorządu gminnego. Koszt realizacji ww. inwestycji oszacowano w oparciu o wykonany bilans długości i powierzchni planowanej drogi, a średnie ceny budowy przyjęto na podstawie cenników branżowych. Szacuje się, iż łączny koszt budowy ww. odcinka drogi wraz z koniecznym wykupem terenu, może wynieść około 470 tys. zł.

**2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy**

Realizacja ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym, dlatego też przewidziane wydatki w dłuższej perspektywie będą pokrywane z wpływów do budżetu gminy jakie pojawią się w wyniku możliwości realizacji inwestycji budowlanych na obszarze planu. Zarówno wydatki jak wpływy do budżetu, mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podane koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych. Zakłada się, iż nakłady inwestycyjne częściowo równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu.

Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej, a także w uchwałach budżetowych Rady Miejskiej w Pułtusk. Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2019r poz.869, 2245).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusk  
**Ireneusz Purgacz**