DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 06 grudnia 2019 r.

Poz. 14403

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2019-12-06 14:08:56

UCHWAŁA NR XX/188/2019
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz.1945 ze zm[1)]), w związku z uchwałą Nr L/397/2017 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 29 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk oraz z uchwałą zmieniającą Nr IV/34/2018 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. uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania dla wsi Boby, gm. Pułtusk (etap 1), zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr L/397/2017 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 29 listopada 2017r. oraz z załącznikiem graficznym do uchwały zmieniającej Nr IV/34/2018 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;

[1)] Zmiany do jednolitego teksu zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.

3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, na terenie o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w 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, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

9) zabudowie rekreacyjnej - należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane budynki rekreacji indywidualnej.

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) 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;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,w tym zakaz zabudowy;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) 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;

7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;

8) 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;

9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

10) 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;

11) 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) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiar w metrach;

6) stanowisko archeologiczne.

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) U – tereny zabudowy usługowej;

3) UR/UT – tereny zabudowy rekreacyjnej lub usług turystyki;

4) R – tereny rolnicze;

5) Rbz – tereny rolnicze bez prawa zabudowy;

6) ZL – tereny lasów;

7) KD – teren drogi dojazdowej;

8) KD-GP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyśpieszonego;

9) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej;

10) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

1) KD-GP, KD-L, KD-D, KD, ZL, R i Rbz przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się w odniesieniu do terenu;

2) MN, U, UR/UT przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się jako powierzchnię użytkową budynku w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 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,

d) za wyjątkiem istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy, dla których dopuszcza się zachowanie i nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

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) wskazuje się na rysunku planu granicę Nadburzańskiego Parku Krajobrazowego wraz z granicą otuliny, dla których obowiązują przepisy odrębne;

2) wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru Natura 2000 „ Dolina Dolnej Narwi”, na którym obowiązują przepisy odrębne;

3) zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

5) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków;

6) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;

7) 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 UR/UT jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

c) dla terenów oznaczonych symbolem R w przypadku realizacji siedliska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

8) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach przylegających bezpośrednio do drogi głównej ruchu przyśpieszonego 1.KD-GP zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:

a) rozwiązań konstrukcyjno–budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,

b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu wskazuje się zabytki archeologiczne - stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem: AZP 45-67:1, AZP 45-67-15, AZP 45-67-17, AZP 45-67-18, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. 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 60º do 120º;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 20,0 m;

3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 1000 m^2;

4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. 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 drenarską 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;

3) wskazuje się na rysunku planu obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:

a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,

c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;

4) wskazuje się na rysunku planu strefę utrudnionych warunków posadowienia obiektów budowlanych – tereny o dużych nachyleniach powierzchni narażone na uruchomienie powierzchniowych ruchów masowych, w ramach której w przypadku realizacji zabudowy należy przeprowadzić szczegółowe badania określające warunki posadowienia obiektów budowlanych;

5) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt o liczbie większej niż 30 DJP dla siedliska zagrodowego - dużych jednostek przeliczeniowych, definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

§ 11. 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:

- droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego 1.KD-GP,
- droga klasy lokalnej 1.KD-L,
- droga klasy dojazdowej 1.KD-D,
- droga klasy dojazdowej 2.KD-D,
- droga klasy dojazdowej 3.KD-D,
- droga klasy dojazdowej 4.KD-D,
- droga klasy dojazdowej 5.KD-D,
- droga dojazdowa 6.KD,

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-jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 5,0m,

c) ustala się że drogi 1.KD-GP i 1.KD-L zapewniają powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym,

d) drogi klasy dojazdowej 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D oraz droga dojazdowa 6.KD zapewniają bezpośrednią obsługę istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem;

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^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 2 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych – łóżek, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla usług turystyki,
- 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.

§ 12. 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 z 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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, U, UR/UT - 30%;

2) terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: R, Rbz, KD-GP, KD-L, KD-D, KD, ZL – 0%.

§ 15. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w ramach obszaru planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KD-GP, 1.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD.

§ 16. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że na obszarze planu drogi publiczne oznaczone symbolami KD-GP, KD-L, 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.

§ 17. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków, dachów;

2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalna wegetację roślin;

3) ustalenie 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, strzech.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN:

1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - teren 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 m²,

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 1.KD-D lub 2.KD-D,

b) dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 1 lit.b,

c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od terenów przyległych oznaczonych kolejnymi numerami i symbolem R,

d) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 pkt 3;

5) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 19. Dla terenu zabudowy usługowej o charakterze gospodarczym 26.U, 27.U:

1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;

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 istniejącej lub nowo realizowanej zabudowy, 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 – 1,0 dla działki budowlanej,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 12,0m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0m,

d) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%,

e) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 60%,

f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²,

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 4.KD-D lub 1.KD-L,

b) numerami i symbolem R,

c) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 pkt 3;

5) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 20. Dla terenu zabudowy rekreacyjnej lub usług turystyki 29.UR/UT:

1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe:

- tereny zabudowy usług turystyki, lub
- tereny zabudowy rekreacyjnej,

b) przeznaczenie dopuszczalne inne usługi, realizowane jako wbudowane lokale użytkowe w budynkach przeznaczenia podstawowego określonego w lit.a tiret pierwszy, przy czym powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym;

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,
- obiektów i urządzeń sportowych lub rekreacyjnych,
- budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami lit.c,

c) dopuszcza się realizację:

- maksymalnie trzech budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej w przypadku realizacji budynków o przeznaczeniu określonym w pkt 1 lit.a tiret pierwszy, na każdej działce budowlanej,
- jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej w przypadku realizacji budynków o przeznaczeniu określonym w pkt 1 lit.a tiret drugi, na każdej działce budowlanej,
- nakazuje się realizację budynków określonych w tiret pierwszy i drugi nawiązujących materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków;

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 – 0,4 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 – 60%,

e) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 30%,

f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²,

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 4.KD-D,

b) dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 1 lit.b,

c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od terenów przyległych oznaczonych kolejnym numerem i symbolem R,

d) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 3;

5) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 21. Dla terenów rolniczych bez prawa zabudowy17.Rbz, 19.Rbz, 21.Rbz, 23.Rbz, 24.Rbz, 25.Rbz:

1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się 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;

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) zakazuje się realizacji nowej zabudowy,

d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,

e) dopuszcza się budowę studni i innych ujęć wody, na potrzeby agrotechniczne i hodowli zwierząt,

f) dopuszcza się realizację dróg, w szczególności dojazdów do gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej położonej poza terenami;

3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się obsługę terenów od dróg 1.KD-L, 3.KD-D, 5.KD-D, 6.KD,

b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną:

- z drogi 1.KD-GP poprzez istniejące zjazdy,

- poprzez tereny oznaczone kolejnymi numerami i symbolem R,

- poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 1 lit.b,

c) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 pkt 3;

4) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 22. Dla terenów rolniczych 1.R, 2.R, 4.R, 5.R, 8.R, 10R, 15.R, 18.R, 20.R, 22.R, 28.R, 30.R, 32.R, 33.R, 34.R, 35.R, 36.R:

1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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 (siedliska), 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 1000m^2,

- 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 30 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:

- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- dróg, w szczególności dojazdów do gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej;

3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się obsługę terenów od dróg 1.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD,

b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną:

- z drogi 1.KD-GP poprzez istniejące zjazdy,

- poprzez tereny oznaczone kolejnym numerem i symbolem MN, UR/UT, U, Rbz,

- poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 1 lit.b,

c) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 pkt 3;

4) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 23. Dla terenów lasów 3.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 16.ZL, 31.ZL:

1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – las;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,

b) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu;

3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy techniczne od dróg publicznych lub poprzez tereny do nich przylegające;

4) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 24. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego 1.KD-GP:

1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyśpieszonego;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 30,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie drogi 1.KD-GP z istniejącą drogą 1.KD-L,

c) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania drogi 1.KD-GP z drogami 1.KD-D, 2.KD-D, 5.KD-D;

3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 25. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej 1.KD-L:

1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się powiązanie poprzez skrzyżowania drogi 1.KD-L z drogą 4.KD-D,

c) powiązanie drogi 1.KD-L z drogą 1.KD-GP zgodnie z § 24 pkt 2 lit.b;

3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 26. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D:

1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania dróg dojazdowych KD-D z drogami dojazdowymi KD-D,

c) powiązanie dróg dojazdowych 1.KD-D, 2.KD-D, 5.KD-D z drogą 1.KD-GP zgodnie z § 24 pkt 2 lit.c,

d) powiązanie drogi 4.KD-D z drogą 1.KD-L zgodnie z § 25 pkt 2 lit.b;

3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 27. Dla terenu drogi dojazdowej 6.KD:

1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 3,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) teren drogi stanowi powiązanie pomiędzy drogami 2.KD-D i 5.KD-D w formie dojścia i dojazdu;

3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pułtusku.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusku

Ireneusz Purgacz

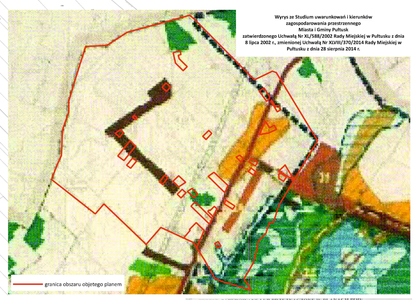
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI BOBY, GM. PUŁTUSK (etap 1)

SKALA 1:1 000

250 0 250 500 750 m

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr. XX/188/2019 **Rady Miejskiej w Pułtusku z dn.** 28 listopada 2019 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk (etap 1)

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusku
Ireneusz Purgacz



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk
zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/188/2002 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 8 lipca 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVII/270/2014 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 sierpnia 2014 r.

TERENY ZABUDOWANE LUB PRZEZNACZONE W PLANACH PODJ:
- zabudowy gospodarczej

TERENY ZABUDOWANE I PROPONOWANE DO ZABUDOWY
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jedn.istniejącym zainwestowaniem
- Tereny zabudowy jakoweczpiej, usług turystycznych

ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE
- Tereny lasów
- Obszary gleb
- Droga krajowa międzyregionalna

OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ, BADŹ WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ
- Granica Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego
- Otulina Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego
- Obszary gleb chronionych wyłączone z zabudowy
- Granice obszarów planistycznych wyznaczonych do opracowania zaczepkowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- Granica zasięgu wody miarodajnej p=1%
- Obszar zagrożony wodą miarodajną p=1%

Legenda

Obowiązujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- 14.MN — oznaczenia porządkowe terenów oraz symbole literowe przeznaczenia terenu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 20,0 — wymiary w metrach
- stanowiska archeologiczne

Przeznaczenie terenów:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U	tereny zabudowy usługowej
UR/UT	tereny zabudowy rekreacyjnej lub usług turystyki
R	tereny rolnicze
R_{bz}	tereny rolnicze bez prawa zabudowy
ZL	tereny lasów
KD	teren drogi dojazdowej
KD-GP	droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego
KD-L	droga publiczna klasy lokalnej
KD-D	drogi publiczne klasy dojazdowej

Elementy informacyjne:

- granica Nadburzańskiego Parku Krajobrazowego
- granica otuliny Nadburzańskiego Parku Krajobrazowego
- granica obszaru Natura 2000 "Dolina Dolnej Narwi"
- granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
- tereny o dużych nachyleniach powierzchni zagrożone uruchomieniem powierzchniowych ruchów masowych
- tereny objęte II Etapem

Sporządził	Burmistrz Miasta Pułtuska	
Wykonawca	Biuro Badań Geologicznych i Ochrony Środowiska „EKOPROJEKT", ul.Łagowska 3/66, 01-464 Warszawa	
Tytuł planszy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk (etap 1)	
Zespół projektowy	mgr inż.arch.Robert Kuźmiczuk - główny projektant nr uprawnień: WA-311/WW/205/2014 mgr Wojciech Zaczkiewicz - opracowanie graficzne	
Skala	1:1 000	lipiec 2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/188/2019
Rady Miejskiej w Pułtusku
z dnia 28 listopada 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIE W PUŁTUSKU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI BOBY, gm. PUŁTUSK (etap 1)

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
L.p.	**Data wpływu uwagi**	**Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi**	**Treść uwagi**	**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag**		**Rozstrzygnięcie Rady Gminy**		**Uwagi**
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	10.06.2019	Anna Karpińska	proponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu: co do przeznaczenia przedmiotowej działki na tereny budowlane z możliwością zabudowy mieszkaniowej (oznaczone kolorem niebieskim na mapie studium) oraz teren handlowo-usługowy (oznaczone kolorem czerwonym na mapie studium); zgodnie z załącznikiem nr 1 - mapa studium wsi Boby z oznaczeniem, której części działki nr 86/3 dotyczy przedmiotowy wniosek. Uzasadnienie: w ww. projekcie uchwały przedmiotowa działka w większej części została oznaczona w projekcie graficznym jako teren rolny bez prawa zabudowy oraz	Dz. ew. nr 86/3 obręb Boby	Teren rolniczy bez prawa zabudowy 23.Rbz i teren rolniczy 22.R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona - projekt planu przygotowano zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk, które umożliwia wyznaczenie na działce nr 86/3 odpowiednio terenów rolniczych lub terenów rolniczych bez prawa zabudowy. Zgodność, a w zasadzie nie naruszenie ustaleń Studium wynika z art. 20 ust.1 u.p.z.p. Projekt planu nie narusza, ustaleń wynikających ze Studium. Ustalenia planu uwzględniają przepisy odrębne i są przygotowanie zgodnie z obowiązującym prawem, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto prawidłowość zapisów została potwierdzona uzgodnieniami i opiniami do planu.

			teren rolny, na podstawie uchwalanego wcześniej studium. Jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest przestrzeganie zgodności treści tego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dlatego też wnioskiem z dnia 5 czerwca 2019 r. wniosłam jednocześnie o zmianę dotychczasowego studium. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, oraz ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów do niego należących. Pozostawienie w/w projektu uchwały bez zmian, spowoduje dla mnie obniżenie wartości gruntów, niemożliwość do podjęcia jakichkolwiek prób utworzenia własnej działalności gospodarczej i jej rozbudowy, czy też utworzenia zabudowy mieszkaniowej dla moich bliskich. Przyznane gminie uprawnienia do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej (art. 3 ust.1 u.p.zp.) nie ma charakteru arbitralnego, a przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie zezwalają na dowolność ustaleń zawartych w							

			miejscowym planie zagospodarowana. Ocena niniejszego wniosku wymaga rozważań, uwzgledniających przede wszystkim, że celem omawianej regulacji jest zagwarantowanie praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (Z. Niewiadomski (red.) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. Warszawa 2005, s 250-251). Brak zmiany obecnego studium prowadzi do istotnego ograniczenia możliwości korzystania przez właściciela z jego nieruchomości. Mając na uwadze powyższe wnoszę jak na wstępie.							
2.	10.06.2019	Radzisław Lachowski	1. proponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu: co do przeznaczenia przedmiotowej działki na tereny budowlane z możliwością zabudowy mieszkaniowej (oznaczone kolorem niebieskim na mapie studium) oraz teren handlowo-usługowy (oznaczone kolorem czerwonym na mapie studium); zgodnie z załącznikiem nr 1 - mapa studium wsi Boby z oznaczeniem, której części działki nr 86/3 dotyczy przedmiotowy wniosek.	Dz. ew. nr 4 obręb Boby	teren rolniczy 20.R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona - projekt planu przygotowano zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk, które umożliwia wyznaczenie na działce nr 4 jedynie terenów rolniczych. Zgodność, a w zasadzie nie naruszenie ustaleń Studium wynika z art. 20 ust.1 u.p.z.p. Projekt planu nie narusza, ustaleń wynikających ze Studium. Ustalenia planu uwzględniają przepisy odrębne i są przygotowane zgodnie z obowiązującym prawem, w tym ustawą o planowaniu i

			Uzasadnienie: W ww. projekcie uchwały przedmiotowa działka w większej części została oznaczona w projekcie graficznym jako teren rolny bez prawa zabudowy oraz teren rolny, na podstawie uchwalanego wcześniej studium. Jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest przestrzeganie zgodności treści tego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dlatego też wnioskiem z dnia 5 czerwca 2019 r. wniosłem jednocześnie o zmianę dotychczasowego studium. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, oraz ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów do niego należących. Pozostawienie w/w projektu uchwały bez zmian, spowoduje dla mnie obniżenie wartości gruntów, niemożliwość do podjęcia jakichkolwiek prób utworzenia własnej działalności gospodarczej i jej rozbudowy, czy też utworzenia zabudowy mieszkaniowej dla moich bliskich. Przyznane gminie uprawnienia do samodzielnego kształtowania							zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto prawidłowość zapisów została potwierdzona uzgodnieniami i opiniami do planu.

			polityki przestrzennej (art. 3 ust.1 u.p.zp.) nie ma charakteru arbitralnego, a przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie zezwalają na dowolność ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowana. Ocena niniejszego wniosku wymaga rozważań, uwzgledniających przede wszystkim, że celem omawianej regulacji jest zagwarantowanie praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (Z. Niewiadomski (red.) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. Warszawa 2005, s 250-251). Brak zmiany obecnego studium prowadzi do istotnego ograniczenia możliwości korzystania przez właściciela z jego nieruchomości. Mając na uwadze powyższe wnoszę jak na wstępie.							
3.	17.06.2019	Radosław Zdanowski	Zmianę projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby. Składam wniosek, o którym mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 71 7 z póź. zm.). Obecne przeznaczenie terenu w planie: tereny rolnicze. Wnioskowane przeznaczenie:	Dz. ew. 102 (bądź jej części z glebami klasy V i VI), obręb Boby	teren rolniczy 32.R i 35.R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona - projekt planu przygotowano zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk, które umożliwia wyznaczenie na działce nr 102 (dotyczącej części z glebami V i VI) jedynie terenów rolniczych. Zgodność, a w zasadzie nie naruszenie ustaleń Studium wynika z art. 20 ust.1 u.p.z.p.

			zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub/i zabudowa usługowa. Uzasadnienie wniosku: Składam wniosek o zmianę przeznaczenia ww. terenów w powstającym planie zagospodarowania przestrzennego ze względu na ich znikomą wartość produkcyjną. Są to piaski V i VI klasy i jako takie z zasady są przeznaczane na cele nierolnicze i nie, są objęte ustawową ochroną.							Projekt planu nie narusza, ustaleń wynikających ze Studium. Ustalenia planu uwzględniają przepisy odrębne i są przygotowanie zgodnie z obowiązującym prawem, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto prawidłowość zapisów została potwierdzona uzgodnieniami i opiniami do planu.
4.	19.06.2019	Milena Rybarczyk	Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Boby gm. Pułtusk Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 71 7 z póź. zm.). proponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu: co do przeznaczenia przedmiotowej działki na tereny budowlane z możliwością zabudowy mieszkaniowej oraz teren handlowo-usługowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 – mapa ewidencyjna z oznaczeniem, której części działki nr 87/3, 87/4 dotyczy przedmiotowy wniosek. Uzasadnienie: W ww. projekcie uchwały przedmiotowa działka w większej części została oznaczona w projekcie	Dz. ew. nr 87/3, 87/4 obręb Boby	Teren rolniczy bez prawa zabudowy 23.Rbz i teren rolniczy 22.R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona - projekt planu przygotowano zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk, które umożliwia wyznaczenie na działkach nr 87/3, 87/4 odpowiednio terenów rolniczych lub terenów rolniczych bez prawa zabudowy. Zgodność, a w zasadzie nie naruszenie ustaleń Studium wynika z art. 20 ust.1 u.p.z.p. Projekt planu nie narusza ustaleń wynikających ze Studium. Ponadto jak słusznie zauważa wnioskodawca *„Przyznane gminie uprawnienia do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej (art. 3. ust.1 u.p.z.p.) nie ma charakteru arbitralnego, a przepisy prawa powszechnie obowiązujące nie zezwalają na dowolność ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania”* Ustalenia planu uwzględniają przepisy odrębne i są przygotowanie zgodnie z

			graficznym jako teren rolny bez prawa zabudowy oraz teren rolny, na podstawie uchwalonego wcześniej studium. Jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest przestrzeganie zgodności treści tego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - dlatego też wnioskiem z dnia *5* czerwca 2019 r. wniosłam jednocześnie o zmianę dotychczasowego studium. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, oraz ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów do niego należących. Pozostawienie w/w projektu uchwały bez zmian, spowoduje dla mnie obniżenie wartości gruntów, niemożliwość do podjęcia jakichkolwiek prób utworzenia własnej działalności gospodarczej i jej rozbudowy, czy też utworzenia zabudowy mieszkaniowej dla moich bliskich. Przyznane gminie uprawnienia do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej (art. 3. Ust.1 u.p.z.p.) nie ma charakteru arbitralnego, a przepisy prawa powszechnie obowiązujące nie zezwalają							obowiązującym prawem, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto prawidłowość zapisów została potwierdzona uzgodnieniami i opiniami do planu.

			na dowolność ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania. Ocena niniejszego wniosku wymaga rozważań, uwzględniających przede wszystkim, że celem omawianej regulacji jest zagwarantowanie praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Z. Niewiadomski (red). Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. Warszawa 2005, s. 250 – 251). Brak zmiany obecnego studium prowadzi do istotnego ograniczenia możliwości korzystania przez właściciela z jego nieruchomości. Mając na uwadze powyższe, niniejszym wnoszę jak na wstępie.							

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusku

Ireneusz Purgacz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/188/2019

Rady Miejskiej w Pułtusku

z dnia 28 listopada 2019 r.

Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Boby, 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. 544 ha, położone w północnej części gminy Pułtusk. Są to w większości tereny niezabudowane, wykorzystywane rolniczo lub nieużytki, z zielenią naturalną.

Celem prac związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest wskazanie nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług towarzyszących. Opracowanie planu, stworzy możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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, są tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 4.KD-D i 5.KD-D, które to zadania inwestycyjne wynikają bezpośrednio z ustaleń planu.

Projekt planu zakłada budowę ok. 1850 mb dróg, których koszt budowy znajduje się po stronie samorządu gminnego. Koszty realizacji ww. inwestycji oszacowano w oparciu o wykonany bilans długości planowanych dróg, a średnie ceny budowy poszczególnych odcinków, przyjęto na podstawie cenników branżowych. Szacuje się, iż łączny koszt budowy ww. odcinków dróg wraz z koniecznymi wykupami terenu, może wynieść około 2,1 mln 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 czasowej 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. 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 Pułtusku. Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2019r poz.869 i 2245).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusku
Ireneusz Purgacz