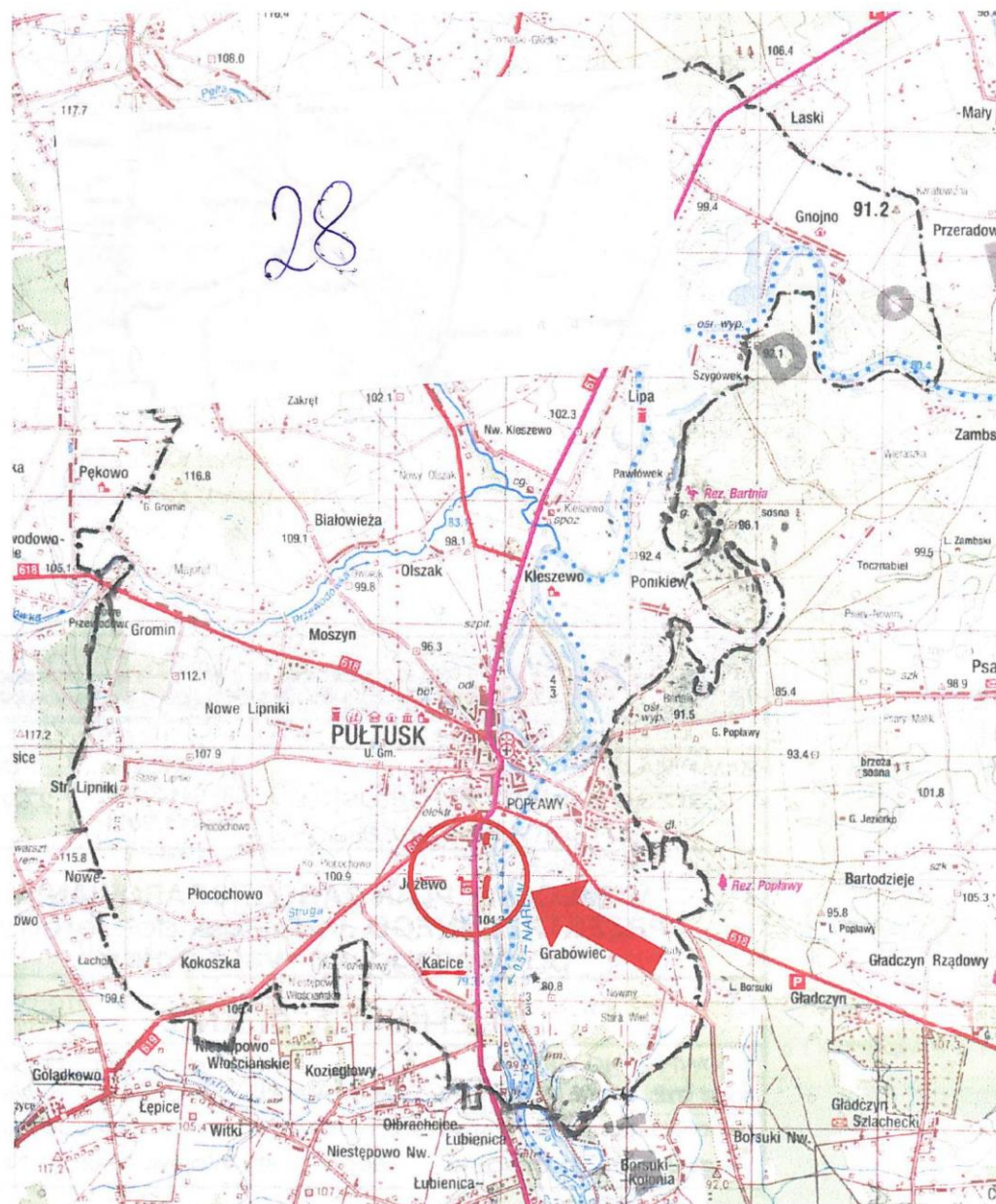


BURMISTRZ PUŁTUSKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenu położonego we wsi KACICE
gm. PUŁTUSK

Uchwała Nr XLIX/548/2006
z dnia 20 października 2006 roku



PUŁTUSK
PAŹDZIERNIK 2006

S P I S T R E Ś C I

	strona
Rozdział 1 - Zakres obowiązywania planu.....	1
§ 1 , § 2 , § 3	1
§ 4, § 5.....	2
§ 6, § 7 - słowniczek	3
Rozdział 2 - Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni oraz ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego } i	4
kulturowego	4
§ 8 - zasady projektowania.....	4
§ 9 - zakres ochrony środowiska przyrodniczego	4
§ 10 - zakres kształtowania środowiska przyrodniczego	4
§ 11 - zakres ochrony i kształtowania środowiska kulturowego 5 § 12	5
- zakres ochrony gruntów rolnych	5
Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenu	
i zasad jego zagospodarowania	5
§ 13 - jednostka terenowa 1 ML	5
§ 14 - jednostka terenowa 2 R.....	6
§ 15 - jednostka terenowa 3 ML	6
§ 16 - jednostka terenowa 3 R.....	6
Rozdział 4 - Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	7
§ 17 - obsługa komunikacyjna.....	7
§ 18 - gospodarka wodno-ściekowa i odpadami stałymi	7
§ 19 - energetyka	8
§ 20 - ogrzewanie.....	8
§ 21 - lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej	8
Rozdział 5 - Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości (§ 22)	9
Rozdział 6 - Przepisy przejściowe i końcowe (§ 23 - § 26)	9

UCHWAŁA Nr XLIX/548/2006

Rady Miejskiej w Pułtusk z dnia 20 października 2006 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Pułtusk dot. gruntów położonych **we wsi Kacice**.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXXD/471/2001 Rady Miejskiej w Pułtusk z dnia 31 sierpnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów położonych we wsi Kacice z późniejszymi zmianami, w przedmiocie i zakresie ustaleń planu dotyczącym przeznaczenia ich pod budownictwo lotniskowe - Rada Miejska w Pułtusk na wniosek Burmistrza Miasta Pułtusk, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pułtusk” przyjętego uchwałą Nr XL 588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusk z dnia 8 lipca 2002 r., uchwala co następuje:

Rozdział I Zakres obowiązywania planu

§ 1-

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gruntów wsi Kacice w gminie Pułtusk, określonych w § 2, w granicach określonych szczegółowo w § 3, zwany dalej Planem.

§2.

Plan, o którym mowa w § 1 dotyczy obszarów, oznaczonych jako sektory nr 1 nr 2 i nr 3.

1. Sektor nr 1 dotyczy gruntów będących użytkiem rolnym i obejmuje część działki nr 452/1.
2. Sektor nr 2 dotyczy gruntów będących użytkiem rolnym i obejmuje części działek o numerach: 493 i 494.
3. Sektor nr 3 dotyczy gruntów będących użytkiem rolnym i obejmuje działki nr: 499/2, 500/2, 501 i 502.

§3.

1. Granice sektora nr 1, o którym mowa w § 2 ust. 1 stanowią:

- 1) . od północy i wschodu - linia istniejącego ogrodzenia, ,
- 2) . od południa - północna granica działki nr 453 (droga).
- 3) . od zachodu - linia prosta poprowadzona od północno-zachodniego naroża działki nr 453 na południu przez istniejący słup linii elektroenergetycznej SN w kierunku północnym.

2. Granice sektora nr 2, o którym mowa w § 2 ust. 2 stanowią:

- 1) . od północy - północna granica działki nr 493,
- 2) . od wschodu - linia prosta łącząca wschodnie naroża istniejących kompleksów działek lotniskowych na północy i południu,

- 3) . od południa - południowa granica działki nr 494,
 - 4) .od zachodu - linia prosta równoległa do istniejącej linii energetycznej NN poprowadzona w odległości 1,5 m na zachód od tej linii.
3. Granice sektora nr 3, o którym mowa w § 2 ust. 3 stanowią:
 - 1) od wschodu: na działce nr 502 - wschodnia granica gruntów kl. III b; nadziałkach nr 501 i 500/2 - wschodnia granica gruntów kl. IV b w kierunku na północ do połączenia z wschodnią granicą istniejących działek letniskowych;
 - 2) od południa - południowa granica działki nr 502,
 - 3) od zachodu - linia prosta łącząca na południu północno-zachodnie naroże istniejącego budynku usytuowanego po południowej stronie południowej granicy działki nr 502 z punktem na północy oddalonym o 8,0 m na zachód od południowo-zachodniego naroża ogrodzenia działki nr 498 wzdłuż linii południowej granicy tej działki,
 - 4) od północy - południowa granica działki nr 498.
 4. Granice sektorów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, który jest integralną częścią planu i stanowi załączniki nr 1, 1a i 1b do niniejszej uchwały.
 5. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia części obszaru objętego planem pod zabudowę letniskową.

§4.

1. Plan nie określa terminu obowiązywania jego ustaleń.
2. Plan zawiera ustalenia określone w art. 15 ust. 2 ustawy.

§5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego granicami planu.
2. Ustalenia planu są także wyrażone oznaczeniami graficznymi zawartymi na rysunku planu; w szczególności są nimi:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) symbole przeznaczenia terenów,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) projektowany układ dostępności poszczególnych działek inwestycyjnych do urządzeń komunikacji publicznej kołowej i pieszej; klasyfikacja funkcjonalna dróg,
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu odnoszące się do problematyki wymienionej w ust. 2, przedstawione w formie linii ciągłej mają charakter obligatoryjny.
4. Ustala się, że linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 2 pkt f są wyznaczone na rysunku planu jako ściśle określone (linia ciągła).
5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 lub przedstawione w formie linii przerywanej (liniowe) oraz zapisane *kursywą* mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§6.

1. Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
2. Plan wyznacza tereny:
 - 1) zabudowy letniskowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**;
 - 2) dróg komunikacji kołowej i pieszej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
 - 3) rolne - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.
3. Plan wskazuje tereny dróg komunikacji kołowej położone poza granicami planu, których realizacja warunkuje rozwój funkcji letniskowej na terenie objętym planem - oznaczone na rysunku planu symbolem *KDW*.
4. Zmiana planu określa zasady uzbrojenia w systemy infrastruktury technicznej.

§7.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **pianie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Pułtusku dotyczącą zagospodarowania terenu, określonego w § 2 i § 3 ust 1 i 2, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. **jednostce terenowej** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, podstawowego i uzupełniającego, lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
5. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku do linii rozgraniczającej ulicy, placu, ciągu pieszego, lub innych elementów naniesień terenowych,
6. **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową powierzchni biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni całego terenu objętego planem, przy czym jako powierzchnię biologicznie czynną rozumie się grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
7. **przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane w ramach planu przestrzenie ogólnie dostępne bez żadnych ograniczeń,
8. **terenach publicznych** - należy przez to rozumieć te tereny, których zainwestowanie i utrzymanie będzie finansowane ze środków publicznych w całości lub w części,
9. **maksymalnej (minimalnej) wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomemu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych) do górnej najwyższej krawędzi dachu,
10. **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA).
11. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni oraz ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§8-

W zakresie ustaleń ogólnych dotyczących zasad realizacji inwestycji plan:

1. Podkreśla obowiązek przestrzegania zasad projektowania zabudowy zgodnie z „warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki” (*Dz.U. Nr 75 z 2002 r., poz.690 z późn. zmianami*).
2. Stwierdza położenie obszaru planu w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego i w zw. z tym ustala obowiązek stosowania zakazów i ograniczeń wymienionych w § 4 Rozporządzenia Nr 30 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 marca 2002 r. w sprawie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego oraz jego powiększenia (*Dz.U. Województwa Mazowieckiego Nr 98 z 15.04.2002 r., poz. 2067*).

§9.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala:

1. Obowiązek stosowania zakazów i ograniczeń, o których mowa w § 8, ust. 2.
2. Zakaz nieuzasadnionego uszczuplania istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz bezwzględnej ochronę drzew o charakterze pomnikowym - posiadających obwód powyżej 200 cm na wysokości 130 cm nad poziomem terenu.
3. Ochronę skarpy wykluczającą wszelkie prace ziemne naruszające jej strukturę i stateczność oraz w sposób widoczny zniekształcające naturalny charakter skarpy.
4. Minimalną wielkość nowotworzonych działek rekreacyjnych - 2000 m²; z tolerancją 10%, w przypadkach uzasadnionych istniejącymi podziałami własnościowymi i konfiguracją terenu wielkość działki nie może być mniejsza niż 1500 m².
5. Zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych zagrażających środowisku i obniżających standard warunków mieszkaniowych.
6. Zakaz lokalizacji obiektów emitujących zanieczyszczenia powietrza i hałas.
7. Nakaz przyłączenia obiektów na działkach letniskowych do systemu kanalizacyjnego po jego wybudowaniu w Kacicach, a przejściowo dopuszcza się odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych lokalnych bezodpływowych osadników ścieków.
8. Nakaz obowiązkowych umów z wyspecjalizowanym przedsiębiorstwem dotyczących systematycznego odbioru ścieków i odpadów stałych.

§ 10.

W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego plan ustala:

1. Obowiązek wprowadzenia na działkach zieleni wysokiej, średnio wysokiej i niskiej oraz zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg.
2. Minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów **ML** -80% - 90%.

§11-

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego na obszarze w granicach planu, przy projektowaniu obiektów ustala się:

1. Obowiązek nawiązywania formy architektonicznej do kanonów tradycji regionalnej,
2. Zakaz stosowania ogrodzeń z elementami betonowymi.
3. Nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie przekraczających 1,50 m wysokości.

§ 12.

W zakresie ochrony gruntów rolnych stwierdza się, że na terenie planu występują chronione grunty rolne klasy: RIIIb (ok. 45,0 %), RIVa (ok. 8,2 %), RIVb (ok. 17,6 %), PsIV (ok. 6,5 %); ponad to występują grunty rolne RV (ok. 6,1 %), PsVI (ok. 16,6 %); plan wprowadza zmianę funkcji rolniczej na pozarolniczą na obszarze o pow. ok. 0,94 ha; zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wymagają chronione grunty rolne klasy EHb o łącznej powierzchni ok. 0,94 ha.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania

§ 13.

Dla jednostki terenowej położonej w sektorze 1, oznaczonej na rysunku planu symbolem:

1 ML (ok. 0,41 ha), plan ustala:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa letniskowa.

2 Warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren nie zainwestowany, obowiązek wydzielenia drogi oraz ew. dokonania podziału terenu wg zasad określonych w uchwale przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego;
- 2) minimalną wielkość nowotworzonych działek rekreacyjnych - 2000 m² z tolerancją 10%; w przypadkach uzasadnionych istniejącymi podziałami własnościowymi i konfiguracją terenu wielkość działki nie może być mniejsza niż 1500 m²,
- 3) utrzymanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,
- 4) utrzymania minimalnego procentowego wskaźnika terenów biologicznie czynnych - 80% do 90%;
- 5) zakaz podpiwniczania budynków - wysokość cokołu max. 0,80 m oraz nakaz stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, nie przekraczania wysokości 7,0 m z wykorzystywaniem użytkowym poddaszy,
- 6) preferowania tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujących do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z użyciem miejscowych materiałów (zwłaszcza drewno, cegła, kamień), jako zasada - stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 35°, z pokryciem imitującym dachówkę w kolorze ciemnoczerwonym albo brązowym, lub innym pokryciem nawiązującym do architektury regionalnej, z lukarnami lub innymi formami doświetlenia poddaszy; kalenice lub połącze dachowe lukarn wyprowadzone min 0,5 m poniżej kalenicy budynku, zdecydowane wysunięcia okapów poza płaszczyznę ścian;

- 7) zakaz budowy obiektów gospodarczych nie związanych z realizacją budynku przeznaczonego na pobyt ludzi oraz nakaz rozbiórki ew. zaplecza budowy po zakończeniu realizacji budynku przeznaczonego na pobyt ludzi.
- 8) plan wprowadza nakaz stosowania ustaleń określonych w § 8, § 9, § 10 i § 11.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa jednostki drogą wewnętrzną położoną na obszarze sektora 1 planu, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW;
 - 2) parametry techniczne drogi określa § 17.
4. Zasady obsługi inżynierskiej wg § 18-21.

§ 14.

Dla jednostki terenowej położonej w sektorze 2, oznaczonej na rysunku planu symbolem:

2 R (ok. 0,72 ha), plan ustala:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - tereny otwarte upraw rolnych, łąk i pastwisk bez prawa zabudowy, stanowiąca powiązanie przyrodnicze korony skurpy z rzeką.
2. Warunki zagospodarowania - pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania, użytkowania i dostępności terenu,

§ 15.

Dla jednostki terenowej położonej w sektorze 3, oznaczonej na rysunku planu symbolem

3 ML (ok. 0,37 ha), plan ustala:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa letniskowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) teren nie zainwestowany, obowiązek wydzielenia terenu komunikacji (**3 KDW-1**) oraz dokonania podziału terenu wg zasad określonych w uchwale przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego; warunkiem dokonania podziału jest wydzielenie na działce o numerze geod. 502 wzdłuż południowej jej granicy, na terenie położonym poza obszarem planu, drogi koniecznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDW, niezbędnej do obsługi terenów 3 ML.
 - 2) warunki zabudowy wg ustaleń § 13 ust. 2, pkt 2-8.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa jednostki uwarunkowana jest wydzieleniem drogi przebiegającej poza granicami obszaru planu oznaczonej na rysunku planu linią przerywaną i symbolem 3KDW
 - 2) parametry techniczne drogi określa § 17.
4. Zasady obsługi inżynierskiej wg § 18 - 21.

§ 16.

Dla jednostki terenowej położonej w sektorze 3, oznaczonej na rysunku planu symbolem

3 R (ok. 1,00 ha), plan przyjmuje ustalenia wg § 14:

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 17.

1. Plan warunkuje dostępność obszaru sektora nr 3 planu wydzielaniem drogi przebiegającej poza granicami obszaru zmiany planu i wiążących ten obszar z układem zewnętrznym na działce o numerze 502 wzdłuż jej południowej granicy o szer. w liniach rozgraniczających min. 6,0 m, oznaczoną na rysunku planu linią przerywaną;
2. Plan umożliwia powiązanie istniejących poza granicami planu dróg obsługujących zabudowę rekreacyjną poprzez wprowadzenie w sektorze 1 drogi wiążącej się:
 - 1) w kierunku północnym -z drogą na terenie wsi Jeżewo,
 - 2) w kierunku południowym - z drogą obsługującą istniejącą zabudowę rekreacyjną.
3. Plan wprowadza:
 - 1) w sektorze 1 - drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDW obsługującą poszczególne działki i wiążącą je z wydzieloną drogą istniejącą poza obszarem planu, określając klasę funkcjonalną tej drogi jako wewnętrzną i szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m,
 - 2) w sektorze 3 - plac manewrowy dla obsługi wydzielonych działek (3 ML) oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KDW-1**
 - 3) warunek podziału jednostki terenowej wymienionej w punkcie 2 - wydzielenie drogi na działce o numerze 502 wzdłuż jej południowej granicy o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m.
4. Na obszarach dróg, o których mowa w ust. 4, pkt 1 i 2:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych, dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody Zarządcy drogi.

§ 18.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej i odpadami stałymi plan ustala:

1. W zakresie wodociągów:
 - 1) do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenie w wodę dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na terenach objętych planem,
 - 2) należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele ppoż. zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi z uwzględnieniem hydrantów naziemnych.
2. W zakresie odprowadzania i neutralizacji ścieków - do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych we wsi Kacice, na nowych terenach zabudowy letniskowej dopuszcza się stosowanie szczelnych, lokalnych bezodpływowych osadników ścieków, oraz obligatoryjny i kontrolowany ich wywóz taborem specjalistycznym do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Pułtusk.