

UCHWAŁA NR XXXIX/348/2023
RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn dla obszaru zabudowy wielorodzinnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/75/2019 Rady Miejskiej w Kałuszyńie z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn dla obszaru zabudowy wielorodzinnej, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kałuszyn, uchwalonego uchwałą Nr XX/180/2021 z dnia 26 lutego 2021 r. – Rada Miejska w Kałuszyńie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn dla obszaru zabudowy wielorodzinnej, zwany dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały – będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 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 kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się ze względu na niewystępowanie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, usytuowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek niniejszego planu wykonany w skali 1:1000 określony w § 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 7) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć ustalone niniejszym planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą możliwość swobodnego sytuowania obiektów budowlanych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii, za wyjątkiem budowli oraz części nadziemnych budynków takich jak: balkony, loggie, niezabudowane ganki, daszki nad furtkami, schody do budynku, podjazdy dla wózków z wysunięciem przed linię zabudowy na odległość do 1,2 m;
- 9) strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia - należy przez to rozumieć strefę wynikającą z przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, oraz ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 10) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0 do 12°;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące na dzień uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiary podane w metrach.

2. Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych: strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, inne niż wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 6.

Ustala się oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu: MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy;
- 2) w zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:
 - a) możliwość lokalizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
 - b) przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) ze względu na położenie terenów w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zagospodarowanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych ruchowo.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami;
- 4) na obszarze objętym planem nie stwierdzono terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 9.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 15 metrów, tj. po 7,5 metra w obie strony od osi, z zakazem sytuowania w strefie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakazem nasadzeń drzew;
- 2) zniesienie stref ochronnych pokazanych na rysunku planu, w przypadku skablowania linii bądź zmiany jej przebiegu.

§ 10.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;

2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy zachowaniu parametrów:

- a) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki - 800 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°.

2. Możliwość podziału na działki niespełniające parametru określonego w pkt 2) wyłącznie w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z gminnej drogi publicznej nr 220648W, ul. Ogrodowa, za pośrednictwem dróg wewnętrznych znajdujących się poza obszarem objętym planem.

2. Przy realizacji nowych inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych i garażowych) w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla funkcji usługowej w zabudowie mieszkaniowej - minimum 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynku.

3. Dla funkcji wymienionej w pkt. 2 ustala się obowiązek lokalizacji minimum 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Ustala się możliwość realizacji dojazdów, niewydzielonych na rysunku planu, o szerokości minimum 6 m.

§ 12.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się w drodze gminnej, poza obszarem objętym planem;
- 2) przekrój sieci wodociągowej - nie mniejszy niż Ø 110;
- 3) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty zewnętrzne do celów przeciwpożarowych.

§ 13.

W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków podczyszczonych do parametrów, zgodnych z przepisami odrębnymi, do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci kanalizacji tłocznej - nie mniejszy niż Ø 63;
- 3) dopuszcza się zastosowanie lokalnych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych.

§ 14.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez spływ powierzchniowy (rowy) oraz infiltracje do gruntu.

§ 15.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 16.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) możliwość zasilania poprzez przyłącza z sieci gazowej średniego ciśnienia znajdującej się w drodze gminnej, poza obszarem objętym planem;
- 2) przekrój sieci gazowej - nie mniejszy niż $\varnothing 25$.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) wprowadzenie wymogu stosowania urządzeń o niskoemisyjnych technologiach spalania.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia, poza obszarem objętym planem;
- 2) brak konieczności zmiany niniejszego planu w wypadku realizacji dodatkowej stacji transformatorowej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 19.

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych z rozszerzeniem świadczonych usług z dopuszczeniem wszystkich operatorów;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych o wysokości do 15 m.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - funkcja usługowa wbudowana w parter budynku mieszkalnego, zabudowa garażowa i gospodarcza, urządzenia infrastruktury technicznej, dojazd;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,2 dla działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 10 m,
 - b) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 5 m,

- c) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, dla budynków garażowych: jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie,
- d) możliwość lokalizacji, w granicy działki budowlanej, garaży, o dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m².

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - funkcja usługowa wbudowana w parter budynku mieszkalnego, zabudowa garażowa i gospodarcza, urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,2 dla działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, z wyłączeniem budowli nieprzekraczająca 17 m,
 - b) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 5 m,
 - c) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, dla budynków garażowych: jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie,
 - e) możliwość lokalizacji, w granicy działki budowlanej, garaży, o dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m².

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 22.

Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30 %.

§ 23.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kałuszynie

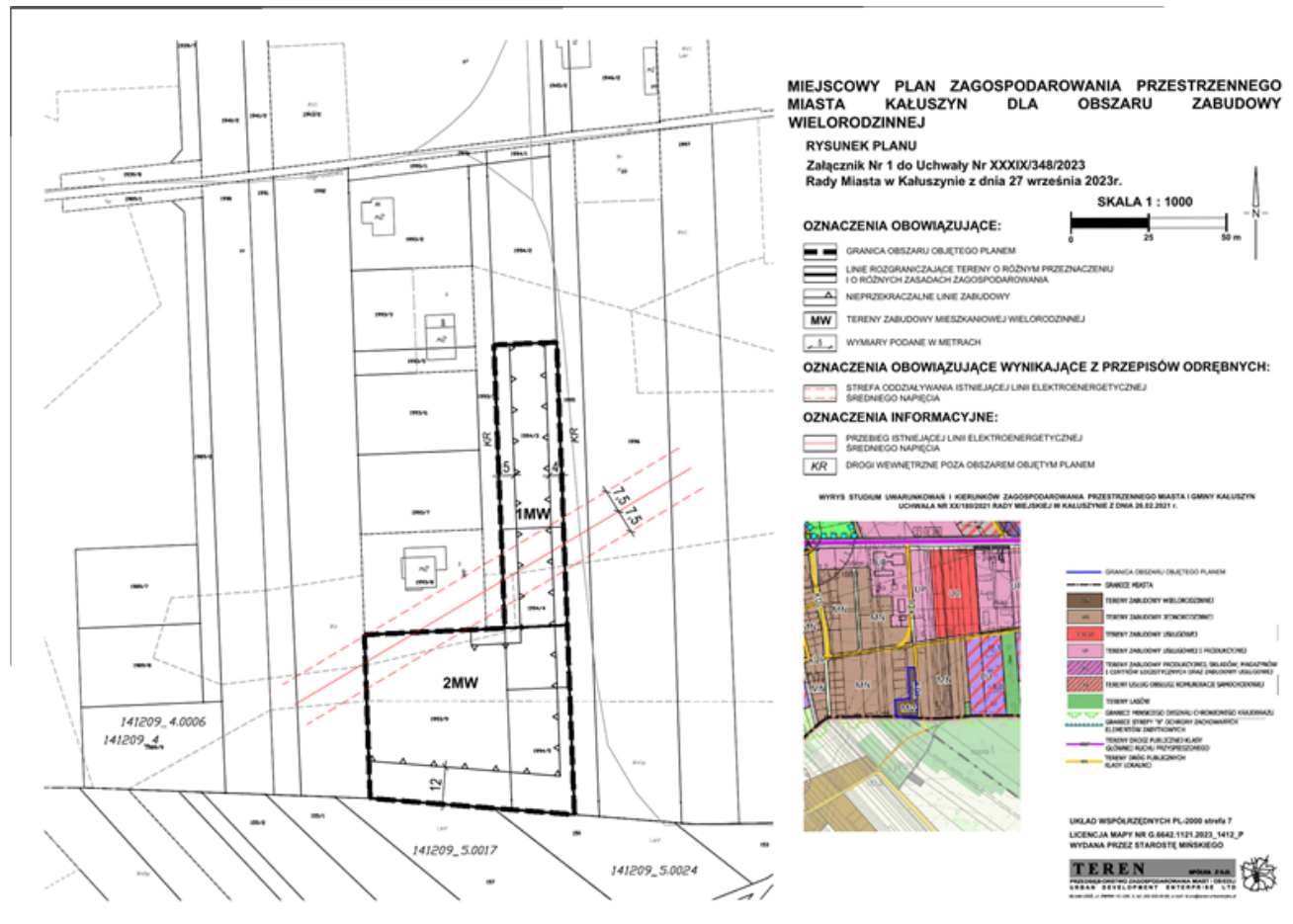
Bogusław Michalczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIX/348/2023

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 27 września 2023 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kałuszyn dla obszaru zabudowy wielorodzinnej



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/348/2023
Rady Miejskiej w Kałuszynie
z dnia 27 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 27 września 2023r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn dla obszaru zabudowy wielorodzinnej

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie do składania uwag, Rada Miejska w Kałuszynie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/348/2023
Rady Miejskiej w Kałuszynie
z dnia 27 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kałuszynie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn dla obszaru zabudowy wielorodzinnej - Rada Miejska w Kałuszynie postanawia, co następuje:

§ 1.

Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/348/2023

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 27 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

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