

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA KAŁUSZYN

• PROJEKT PLANU •

etap: wyłożenie do publicznego wglądu

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn

Umowa: Nr 3.PZP.2023 z dnia 3 października 2023 r.

Zlecniodawca: Gmina Kałuszyn

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska – uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90
mgr inż. Marta Lipska

**UCHWAŁA NR/.....
RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE
z dnia2025 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn

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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/224/2021 Rady Miejskiej w Kałuszyńie z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn, 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn, zwany dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały – będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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 1:2000.

§ 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 krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone

na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, usytuowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. Ilekroć 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 1:2000 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: schody zewnętrzne, balkony, loggie, niezabudowane ganki, zadaszenia wejść, schody do budynku, tarasy na gruncie, gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 9) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 10) 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 miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary podane w metrach.

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

§ 6. Ustala się oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) IW - IK - teren wodociągów lub kanalizacji;
- 3) KDD - teren drogi dojazdowej;
- 4) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ze względu na położenie terenów w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone KDD, KR i KP, dla których ustala się zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się w nich osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) ustalenie terenów, o których mowa w pkt 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym ustalonym w planie, niebędących realizacją celów publicznych.

§ 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: MN-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi publicznej powiatowej nr 2247W znajdującej się poza obszarem objętym planem, poprzez zachowanie obecnych zjazdów.

2. Przy realizacji nowej inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc do parkowania - minimum:

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

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się w drodze gminnej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż Ø100;
- 3) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty zewnętrzne do celów przeciwpożarowych.

§ 11. 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 Ø50, a kanalizacji grawitacyjnej – nie mniejszy niż Ø200.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) możliwość zasilania poprzez przyłącza z sieci gazowej średniego ciśnienia znajdującej się w drodze, poza obszarem objętym planem;
- 2) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż Ø25.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zaopatrzenie z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia, poza obszarem objętym planem.

§ 17. W zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę z istniejących sieci telekomunikacyjnych z rozszerzeniem świadczonych usług z dopuszczeniem wszystkich operatorów.

Rozdział 4 **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **4MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - funkcja usługowa wbudowana w budynki mieszkalne, budynki garażowe i gospodarcze, urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny - 0,05, maksymalny 1,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, nieprzekraczająca 10 m,
 - b) wysokość budynków usługowych nieprzekraczająca 8m,
 - c) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 5 m,
 - d) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 50°, dla budynków garażowych i gospodarczych: jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 20°, dachy płaskie;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500m² dla zabudowy bliźniaczej, 300m² dla zabudowy szeregowej;
- 6) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu następujących parametrów:
 - a) minimalnej powierzchni działek MN-U: 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500m² dla zabudowy bliźniaczej, 300m² dla zabudowy szeregowej;
 - b) minimalnej szerokości frontu działek MN-U: 18 m dla zabudowy wolnostojącej, 12m dla zabudowy bliźniaczej, 9m dla zabudowy szeregowej;
 - c) ustalenia, o których mowa w pkt. 6 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW-IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren wodociągów lub kanalizacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia gospodarcze, sanitarne, wiaty, elementy małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 %,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80 %;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość obiektów gospodarczych, sanitarnych, wiat nieprzekraczająca 6 m,
 - b) geometria dachów: dowolna.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **3KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KR - 5m,
 - b) 2KR - 8m,
 - c) 3KR - 5m;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m - zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 23.1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenów MN-U w wysokości 30 %.

2. Dla pozostałych terenów – powyższej stawki procentowej nie ustala się.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn - i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 4 znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, plan nie odnosi się do gospodarowania wodami i terenami leśnymi - gdyż tereny takie nie występują w obszarze planu.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Z uwagi na niewystępowanie w planie nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione w § 7 pkt 3 poprzez ustalenie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 4 przeznaczenie terenu oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenu zyska on na wartości, ustalono w projekcie planu w § 23 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

7) Prawo własności

Ustalenia planu w możliwy sposób szanują prawa własności terenu i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożony przez właścicieli.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu wskazuje tereny oznaczone jako KDD, KR i KP jako przestrzenie publiczne.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego,
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,

- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 18 lipca 2024 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Kałuszynie zaopiniowała projekt planu, który następnie został skierowany do opinii i uzgodnień zewnętrznych.

Konsultacje społeczne były prowadzone w terminie od 23 października 2024 r. do 25 listopada 2024 r. i obejmowały:

- zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 23 października 2024 r. do 25 listopada 2024 r.;
- spotkanie otwarte, które odbyło się w dniu 7 listopada 2024 r.;
- spotkanie plenerowe, które odbyło się w dniu 7 listopada 2024 r.

We wskazanym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Na sesji 29 kwietnia 2025 r. Rada Miejska w Kałuszynie podjęła uchwałę nr X/71/2025 „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn”.

Następnie uchwałę wraz z dokumentacją prac planistycznych doręczono organowi nadzoru Wojewody Mazowieckiego, celem dokonania oceny prawnej uchwały.

W dniu 27 maja 2025 r. Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym stwierdził nieważność tejże uchwały. W związku z powyższym, gmina w ramach procedury naprawczej ponawia niniejszą procedurę w niezbędnym zakresie.

Przyjęto zatem, zastosowanie przepisów przed nowelizacją ustawy – co oznacza przeprowadzenie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ze zorganizowaniem w tym czasie dyskusji publicznej.

Wprowadzono również uszczegółowienie dotyczące parametrów sieci infrastruktury technicznej, w ramach Rozdziału 3 – zasady obsługi infrastrukturalnej zostały zweryfikowane o minimalne średnice dla poszczególnych mediów.

Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ukazało się w dniu 2025 r.

Wyłożenie trwało od.....2025 r.. do..... 2025 r.

Dyskusja publiczna odbyła się w dniu2025 r.

Uwagi można było wносить do dnia..... 2025 r.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 10 ustala zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Wnioskowany plan polega na weryfikacji zapisów obowiązującego planu miejscowego z 2012 r. (Uchwała Nr XVI/106/12 z 24.10.2012 r.) w zakresie wybranych parametrów zabudowy oraz przeznaczenia.

Projekt planu realizuje wniosek właściciela nieruchomości, i zgodny jest z obowiązującym studium uwarunkowań.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XXIV/244/2021 z dnia 29 grudnia 2021 r.), zbieżne jest z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” przyjętą przez Radę Miejską w Kałuszynie Uchwałą Nr VII/45/2015 z dnia 26.06.2015 r. w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kałuszyn. Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie zgodnie z ust. 2 pkt 5 niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów z ewidencji gruntów oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Gmina nie będzie ponosić kosztów pozyskania terenów pod drogi ze względu na fakt, iż obsługa komunikacyjna odbywać się będzie w oparciu o wydzielony już układ drogowy. Kosztem Gminy będzie budowa infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadanie własne Gminy.