

**UCHWAŁA NR VIII/66/2025
RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE**

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn w obszarze A

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 i 1940) 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 XXVII/255/2021 Rady Miejskiej w Kałuszyńie z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn w obszarze A, 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 w obszarze A, 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 1:1000.

§ 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 krajobrazu;
- 5) 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;
- 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) 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, usytuowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4.

Ilekrót 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: 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) nieprzekraczalna linia 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: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 garażowych i gospodarczych 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.

§ 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 jednorodzinnej;
- 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.

Rozdział 3. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem objętym planem, poprzez zachowanie obecnego zjazdu.

2. Przy realizacji nowej inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc do parkowania - minimum 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny.

§ 10.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się: zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się w drodze gminnej, poza obszarem objętym planem.

§ 11.

W zakresie odprowadzania ścieków ustala się: odprowadzanie ścieków podczyszczonych do parametrów, zgodnych z przepisami odrębnymi, do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej.

§ 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: możliwość zasilania poprzez przyłącza z sieci gazowej średniego ciśnienia znajdującej się w drodze gminnej, poza obszarem objętym planem.

§ 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 nadziemnej intensywności zabudowy: 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 i budowli, nieprzekraczająca 12 m,
 - b) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 5 m,
 - c) 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 45°, dachy płaskie,
 - d) możliwość lokalizacji, w granicy działki budowlanej, budynków garażowych i gospodarczych, o dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 600 m².

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 19.

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

§ 20.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Adam Kaczmarczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/66/2025
Rady Miejskiej w Kałuszynie
z dnia 26 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn w obszarze A

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 2024 r. poz. 1130).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/66/2025
Rady Miejskiej w Kałuszynie
z dnia 26 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn w obszarze A - 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 VIII/66/2025

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 26 lutego 2025 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