

**UCHWAŁA NR XXII/190/2013  
RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE**

z dnia 27 września 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn w obszarze B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr VIII/48/2011 Rady Miejskiej w Kałuszyńie z dnia 28 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn i uchwałą Nr XVI/104/2012 Rady Miejskiej w Kałuszyńie z dnia 24 października 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/48/2011 Rady Miejskiej w Kałuszyńie z dnia 28 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn i po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kałuszyn, uchwalonego uchwałą Nr XVI/105/2012 Rady Miejskiej w Kałuszyńie z dnia 24 października 2012 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

- 1) Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn w obszarze B, zwany dalej planem. Obszar planu obejmuje trzy fragmenty terenów miasta Kałuszyn w jego granicach administracyjnych.
- 2) Integralną część uchwały stanowi rysunek planu jako załącznik nr 1 w skali 1:1000 składający się z 3 arkuszy ponumerowanych od 1 do 3.
- 3) Załącznikami do uchwały są ponadto:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

**§ 2.**

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię, wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku, za wyjątkiem części podziemnych budynków oraz elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, balkony, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, rampy, gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego;
  - 2) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym;
  - 3) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej

budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie lub działce, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu;
  - 5) **terenie lub terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
  - 6) **terenach zmeliorowanych** – należy przez to rozumieć grunty na których polepszenie rolniczych zdolności produkcyjnych gleb, wykonywane jest za pomocą zabiegów melioracyjnych;
  - 7) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi z wyłączeniem usług uciążliwych;
  - 8) **zabudowie usługowej uciążliwej** – należy przez to rozumieć:
    - a) usługi należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) usługi należące do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
    - c) usługi motoryzacyjne (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiektów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usługi pogrzebowe, usługi obróbki drewna (w tym w szczególności stolarni, tartaków), usługi mechaniczne (w tym w szczególności ślusarni, lakierni, blacharni), piekarni, usług kamieniarskich, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, usług hodowli zwierząt;
  - 9) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, budowle i obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym, oraz wszelkie instalacje i urządzenia techniczne;
  - 10) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny lub zespół takich budynków w układzie szeregowym, atrialnym lub pierzejowym.
- 2) Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### § 3.

1) Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obiekt będący w gminnej ewidencji zabytków;
  - 5) wymiarowanie;
  - 6) oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:
    - a) od 1 do 9 MN (U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej,
    - b) od 1 do 2 U/P – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
    - c) 1 RZ – teren łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień,
    - d) od 1 do 4 KD-D – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
    - e) od 1 do 3 KDW – tereny dróg wewnętrznych.
- 2) Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) tereny dróg publicznych poza granicami planu;
  - 2) granica administracyjna miasta poza granicami planu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 4.**

- 1) Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.
- 2) Ustala się rozbiórkę budynków lub części budynków znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg publicznych; do czasu realizacji rozbudowy układu drogowego dopuszcza się ich użytkowanie na dotychczasowych zasadach.

#### **§ 5.**

- 1) Ustala się następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi z numerem wyróżniającym jako przeznaczone na cel publiczny: 1-4 KD-D.
- 2) Na całym obszarze objętym planem w zgodzie z przepisami odrębnymi dopuszcza się:
  - 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizację urządzeń, w szczególności kolektorów kanalizacji sanitarnej, pompowni ścieków, odstojników wód opadowych, kolektorów kanalizacji deszczowej, pompowni wody, zbiorników wody, wodociągów, studni, linii kablowych, urządzeń i linii elektroenergetycznych, urządzeń – masztów i linii teletechnicznych, urządzeń – np.: stacji redukcyjno – pomiarowych i sieci gazowych;
  - 2) lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **§ 6.**

Zasady realizacji ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej od frontu działki:

- 1) ustala się realizację ogrodzeń ażurowych z prześwitami z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację podmurówek o maksymalnej wysokości do 30 cm;
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetonowych;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń powyżej 170 cm wysokości od poziomu terenu.

#### **§ 7.**

Zasady rozmieszczania nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego takie jak kolumny, pilastry, lizeny, okna, obramowania okien i portali, przyczółki, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płycizny i dekoracje sztukatorskie, połączenia dachowe;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię nośników reklamowych na elewacjach budynków:
  - a) usługowych - 30% powierzchni elewacji,
  - b) mieszkalnych - 10% powierzchni elewacji,
  - c) pozostałych - 20% powierzchni elewacji.

#### **§ 8.**

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje dojazd do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się dojazd lub dostęp do działki budowlanej poprzez:
  - a) wydzielenie drogi wewnętrznej innej niż wyznaczona w planie,

- b) istniejące drogi publiczne poza granicami planu,
- c) ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

### § 9.

- 1) Wysokość obiektów budowlanych nie ustalona w planie musi być zgodna z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2.
- 2) Nakazuje się uzgadnianie działań inwestycyjnych dotyczących obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m npt i wyższej z właściwą Służbą Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie w zakresie lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

### § 10.

Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniową” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN(U).

### § 11.

Ustala się wymóg utrzymania i ochrony naturalnych cech przyrodniczych i krajobrazowych terenu poprzez:

- 1) ochronę terenów łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień oznaczonych na rysunku planu symbolem RZ, których przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania ustalono w § 23 dla RZ;
- 2) ochronę istniejącego drzewostanu;
- 3) zapewnienie przez właściciela utrzymania w należyтым stanie technicznym koryt cieków naturalnych oraz kanałów, utrzymanie dobrego stanu ekologicznego wód, regulowanie stanu wód lub przepływów w ciekach naturalnych oraz kanałach, stosownie do możliwości wynikających ze znajdujących się na nich urządzeń wodnych oraz warunków hydrologicznych, zapewnienie swobodnego spływu wód powodziowych;
- 4) dostosowanie zagospodarowania zmeliorowanych terenów oraz terenów graniczących z rzeką Witkówką, znajdującą się poza granicami planu, do wymogów stawianych przez ustawę Prawo Wodne, a w szczególności do uwzględnienia art. 25, 27, 28 i 65 tej ustawy;
- 5) uporządkowanie gospodarki cieplnej poprzez preferowanie w nowo powstających systemach ogrzewania paliwami lekkimi, takimi jak gaz lub olej opałowy w celu wyeliminowania zjawiska niskiej emisji; zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych na terenach składów materiałów powodujących wtórne pylenie.

### § 12.

Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii na całym obszarze objętym planem .

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### § 13.

Ustala się ochronę obiektu będącego w gminnej ewidencji zabytków - domu nr 59, mur., 1.20- XX w. przy ul. Warszawskiej, określonego na rysunku planu, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu;
- 2) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznych detali architektonicznych, historycznego pokrycia dachowego;
- 3) zachowanie kształtu, rozmieszczenia oraz wielkości otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 4) utrzymanie lub odtworzenie kształtu oryginalnej stolarki okiennej;

- 5) możliwość wykonania nowych otworów wyłączenie poprzez właściwe zharmonizowanie ich z zabytkową elewacją;
- 6) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań;
- 7) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych;
- 8) realizację elementów instalacji technicznych z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obiektu.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

#### **§ 14.**

- 1) Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej intensywnością zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej powierzchnią biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 2) Ustala się lokalizację budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - 1) nowe budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowę poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków istniejących przed wejściem planu w życie z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 3) Na terenach, na których nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy lub obowiązujących linii zabudowy, budynki muszą być sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 4) Ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg, oraz szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z wymiarami oznaczonymi na rysunku planu. Jeśli na rysunku planu nie podano odległości lub szerokości należy ją ustalić za pomocą pomiaru na rysunku planu.

#### **§ 15.**

- 1) Dopuszcza się na działkach o szerokości mniejszej niż 22,0 m sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Na działkach o szerokości większej niż 22,0 m sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 16.**

- 1) Na terenie objętym planem nie przewiduje się scalania i podziału w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, zgodne z przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi. W szczególności dotyczy to:
  - 1) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
  - 2) dojeżdż i dojazdów;
  - 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie;
  - 4) właściwego gromadzenia odpadów;

- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Wydzielona działka budowlana musi spełniać następujące parametry:
  - 1) minimalna szerokość frontu:
    - a) 18,0 m – dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 12,0 m – dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) 8,0 m – dla zabudowy zwartej;
  - 2) minimalna powierzchnia:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1 do 9 MN(U):
      - 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej,
      - 500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej,
      - 300 m<sup>2</sup> – dla zabudowy zwartej,
    - b) 1200 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1 do 2 U/P;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup> z wyłączeniem działek narożnych lub w dostosowaniu do istniejących podziałów.
- 4) Parametry wydzielanych działek ustalone w ust. 3 nie dotyczą:
  - 1) wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu.

## **Rozdział 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

### **§ 17.**

- 1) Ustala się następujący podział terenów komunikacji drogowej na obszarze planu:
  - 1) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami KD-D, zapewniające obsługę terenów w obszarze planu oraz połączenia z drogami publicznymi poza granicami planu;
  - 2) tereny komunikacji wewnętrznej KDW zapewniające niezbędny dojazd i dojście do działek budowlanych poprzez teren prywatny oraz połączenia z drogami publicznymi oznaczonymi symbolem KD-D.
- 2) W obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, linii elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami.
- 3) Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla obiektów usług turystycznych – minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
  - 3) dla obiektów sportowo – rekreacyjnych – minimum 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 4) dla pozostałych usług – minimum 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 5) dla obiektów produkcyjnych – minimum 1 miejsca postojowe na 4 zatrudnionych.
- 4) Dla dróg wewnętrznych realizowanych w obrębie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe ustala się następujące wymagania:
  - 1) minimalna szerokość drogi dla terenów o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych: 6 m;
  - 2) zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje;
  - 3) miejsce i warunki włączenia do publicznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi publicznej;

- 4) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów; w przypadku uznania drogi wewnętrznej jako drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary 20x20 m.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

#### **§ 18.**

- 1) Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury - sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
- 2) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele socjalno – bytowe z komunalnej sieci wodociągowej;
  - 2) ustala się wykonanie hydrantów zewnętrznych, w szczególności hydrantów nadziemnych na nowych sieciach wodociągowych;
  - 3) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu oddania do użytkowania sieci wodociągowej.
- 3) W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:
  - 1) ustala się odprowadzania ścieków sanitarnych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, z rzutem ścieków do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach do czasu oddania do użytkowania sieci kanalizacyjnej;
  - 3) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do ziemi na terenie własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 4) obowiązek podczyszczania wód opadowych zanieczyszczonych, w stopniu zapewniającym spełnianie wymagań obowiązujących przepisów.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się – pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie z istniejących podlegających rozbudowie linii napowietrzno – kablowych, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN;
  - 2) usuwanie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi na koszt i staraniem inwestora.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dopuszcza się realizację sieci gazowej średniego ciśnienia, po uprzednim wybudowaniu gazociągu wysokiego ciśnienia zasilającego gminę Kałuszyn i stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia;
  - 2) ustala się realizację szafek gazowych, otwieranych od strony ulicy, w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
  - 3) ustala się przebieg linii ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym.
- 7) W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami prowadzić zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kałuszyn oraz przepisami odrębnymi, w tym w szczególności ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
- 8) Pozostałe elementy systemu infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 19.**

Dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy bez prawa zabudowy – do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

## **Rozdział 10.**

### **Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

#### **§ 20.**

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi z numerami wyróżniającymi: od 1 do 9 MN(U), od 1 do 2 U/P.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 11.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 21.**

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 do 9 MN(U) :

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
  - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
  - a) obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z §15 ust. 2,
  - b) intensywność zabudowy:
    - minimalnie – 0,05,
    - maksymalnie – 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych do 10,0 m,
    - dla budynków pozostałych – do 6,0 m,
    - dla obiektów małej architektury – do 4,0 m,
    - dla innych budowli – nie ustala się; wysokość budowli zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych - 3,
    - dla budynków pozostałych - 1,
  - f) dachy:
    - jedno, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 3<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - jedno, dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 3<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> dla budynków gospodarczych lub garażowych,
  - g) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu 3 MN(U) zgodnie z § 14 ust. 5.



## § 22.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 do 2 **U/P** :

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe - tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - b) uzupełniające - tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej stanowiących nie więcej niż 20 % udziału powierzchni zabudowy działki,
  - b) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) zakazuje się składowania odpadów,
  - d) ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji zanieczyszczeń, zapachów, hałasu i wibracji do granic własnego terenu,
  - e) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej, poprzez nasadzenia drzew i krzewów, stanowiącej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
  - f) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych lub garażowych,
  - g) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z §15 ust. 2,
  - b) intensywność zabudowy:
    - minimalnie – 0,05,
    - maksymalnie 1,5,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych, usługowo – mieszkaniowych, produkcyjnych, składów i magazynów – 13,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości do 20,0 m ze względu na potrzeby wynikające z technologii produkcji prowadzonej działalności oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
    - dla budynków pozostałych – 6,0 m,
    - dla obiektów małej architektury – do 4,0 m,
    - dla innych budowli – nie ustala się; wysokość budowli zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
  - f) dachy pogrążone lub dachy jedno, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 3<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - g) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania.

## § 23.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 **RZ** :

- 1) przeznaczenie terenów – tereny łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) ustala się zakaz przekształcania na tereny upraw polowych,

- c) ustala się zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych obniżających potencjał ekologiczny terenu,
- d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, za wyjątkiem budynków, związanych z edukacją przyrodniczą lub infrastrukturą; wszelkie obiekty na terenie nie mogą przekraczać 3 m wysokości,
- e) dopuszcza się zalesienia – wyłącznie z użyciem składu gatunkowego odpowiedniego dla naturalnego siedliska; zalesienia wyłącznie za zgodą lub na wniosek właściciela nieruchomości,
- f) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

#### **§ 24.**

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 do 4 **KD-D** :

- 1) przeznaczenie terenów – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi dojazdowej,
  - b) zakazuje się utwardzania terenu żuzłem.

#### **§ 25.**

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 do 3 **KDW** :

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
  - b) zakazuje się utwardzania terenu żuzłem.

#### **§ 26.**

### **DZIAŁ III.**

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

##### **Rozdział 12.**

#### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§ 27.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kałuszyn.

**§ 28.**

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Ewa Wanda Standziak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/190/2013  
Rady Miejskiej w Kałuszynie  
z dnia 27 września 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE**

1.

Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie Gmina Kałuszyn oraz administratorzy lub właściciele sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i ulic.

2.

Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

- budżet Gminy Kałuszyn,
- środki i fundusze zewnętrzne,
- fundusze prywatne.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Ewa Wanda Standziak**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/190/2013

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 27 września 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KAŁUSZYN W OBSZARZE B**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp	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 Miejskiej w Kałuszynie załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/190/3013 z dnia 27 września 2013r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.										

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/190/2013  
Rady Miejskiej w Kałuszynie  
z dnia 27 września 2013 r.

**R O Z S T R Z Y G N I Ę C I E**  
**RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE**

**o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb przeprowadzenia linii energetycznej 400kV Miłosna – Ujrzanów przez teren Gminy Kałuszyn**

1.

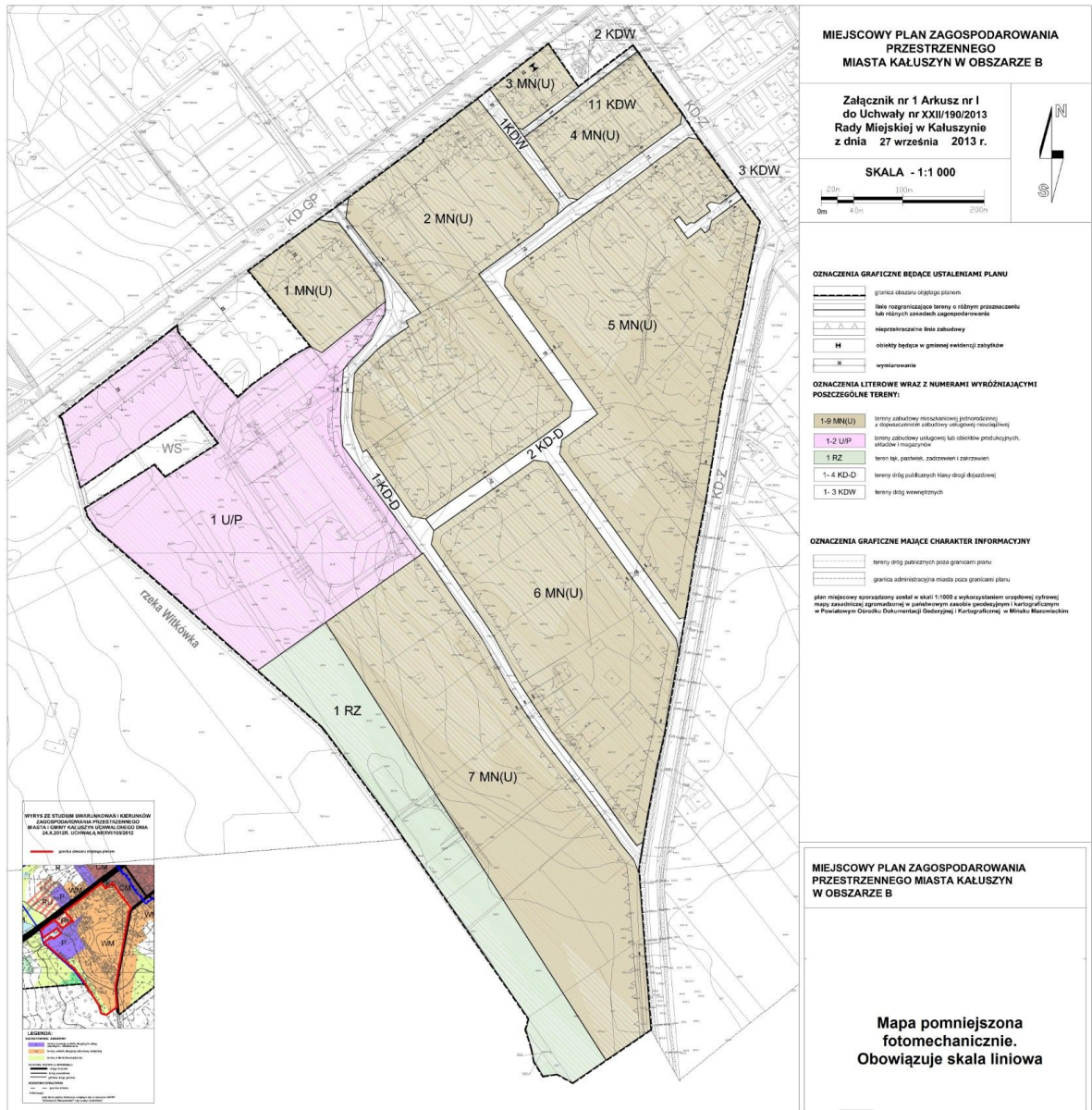
Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie Gmina Kałuszyn oraz administratorzy lub właściciele sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i ulic.

2.

Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

- budżet Gminy Kałuszyn,
- środki i fundusze zewnętrzne,
- fundusze prywatne.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXII/190/2013  
 Rady Miejskiej w Kaluszyń  
 z dnia 27 września 2013 r.





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KALUSZYŃ W OBSZARZE B**

Załącznik nr 1 Arkusz nr II do Uchwały nr XXIII/902/2013 Rady Miejskiej w Kaluszyźnie z dnia 27 września 2013 r.

SKALA - 1:1 000

- OGNIACZENIA GRAFICZNE BEZCIEG USTALENIEM PLANU**
- granicznie zabudowywanej części
  - stan zagospodarowania terenu w okresie projektowania, stan istniejący uwzględniający zagospodarowanie
  - stan istniejący stan faktyczny
  - MI - zabudowa mieszkaniowa w zabudowie szeregowej
  - M - mieszkaniowa

- OGNIACZENIA LITEROWE WRAZ Z NUMERAMI WYRÓZNIACZYCH POSZCZEGÓLNE TERYTORIUM**
- 1.3 MN(U) - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej
  - 1.2 UFP - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej, teren w zabudowie
  - ZL - teren zielony
  - 1.4 R-D - teren w zabudowie mieszkaniowej w zabudowie szeregowej
  - 1.3 K-DW - teren w zabudowie mieszkaniowej

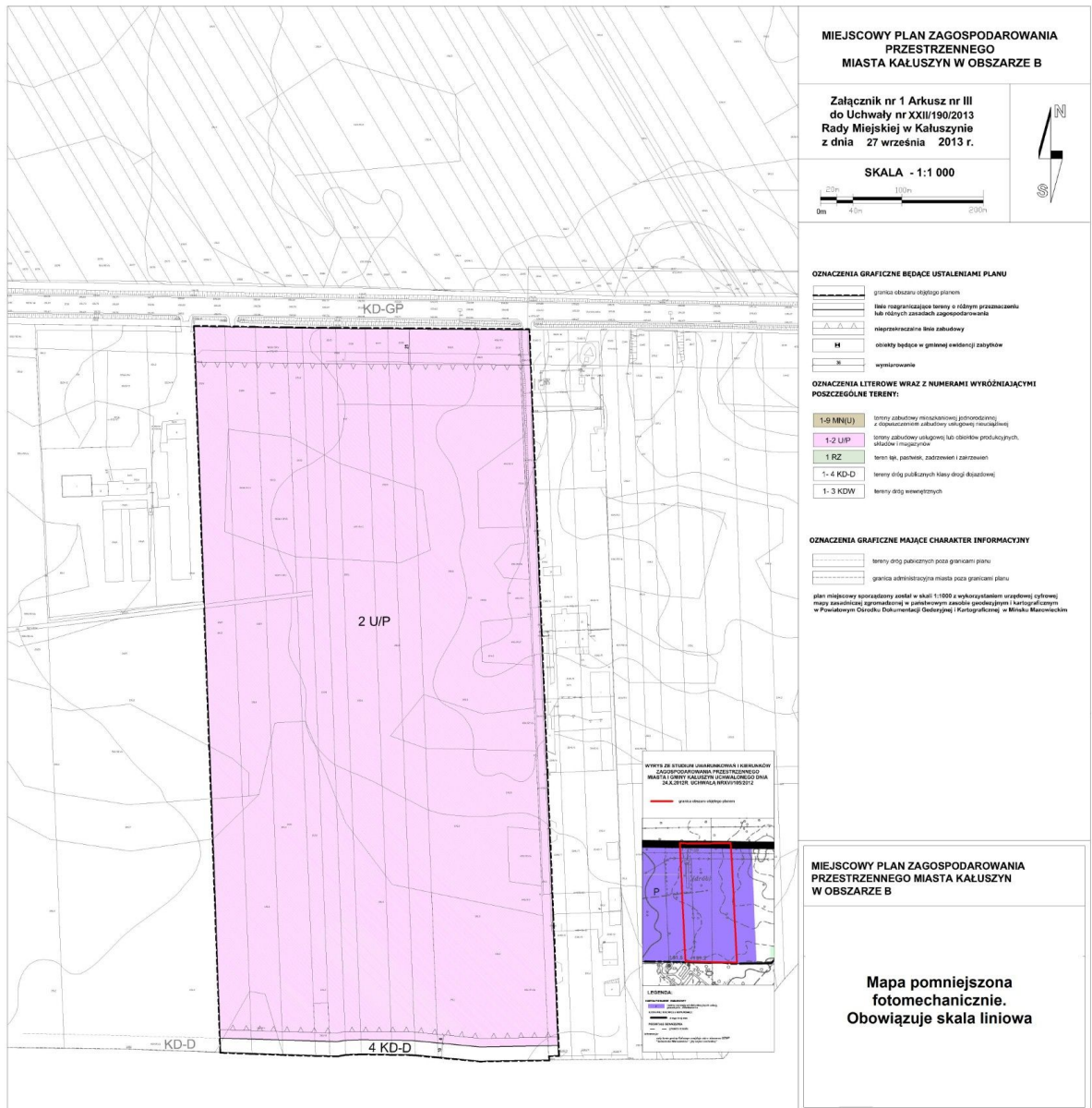
- OGNIACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY**
- linia granicy terenów o innym przeznaczeniu
  - granicznie zabudowywanej części

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KALUSZYŃ W OBSZARZE B**

Mapa pomniejszona fotomechanicznie. Obowiązuje skala liniowa







**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KAŁUSZYN W OBSZARZE B**

Załącznik nr 1 Arkusz nr III do Uchwały nr XXIII/190/2013 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 27 września 2013 r.

SKALA - 1:1 000



**OZNACZENIA GRAFICZNE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania
- nieograniczone linie zabudowy
- obiekty będące w granicach ewidencji zabudowy
- wymiarowanie

**OZNACZENIA LITEROWE WRAZ Z NUMERAMI WYRÓŻNIAJĄCYMI POSZCZEGÓLNE TERENY:**

- 1-9 MN(U) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z doposażeniem zabudowy usługowej rekreacyjnej
- 1-2 U/P tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składowe magazynowe
- 1-RZ tereny łąk, pastwisk, zadrzewień i zadrzewień
- 1-4 KD-D tereny dróg publicznych klasy drogi ekspresowej
- 1-3 KD-W tereny dróg wojewódzkich

**OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY**

- tereny dróg publicznych poza granicami planu
- granica administracyjna miasta poza granicami planu

Plan miejscowy opracowany został w skali 1:1000 w wykorzystaniu urządzeń cyfrowych, między innymi w zakresie sformalizowanej w pomiarowym zakresie geodezyjnym i kartograficznym w Powiatowym Urzędzie Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Mińsku Mazowieckim.



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KAŁUSZYN W OBSZARZE B**

**Mapa pomniejszona fotomechanicznie. Obowiązuje skala liniowa**