

**ZARZĄD MIEJSKI W
KAŁUSZYNIE**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KAŁUSZYN**

**Uchwała nr XXXVIII/233/02 Rady
Miejskiej w Kałuszynie z dnia 6
sierpnia 2002r. wraz z rysunkiem
w skali 1:1000 stanowiącym
załącznik nr 1 do uchwały
Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr
231 poz. 5867 z dnia 30 sierpnia
2002 r.**

SPIS TREŚCI

strona

CZĘŚĆ I. INFORMACJE O ZMIANIE PLANU	1
1. Podstawy prawno-formalne opracowania zmiany planu	1
2. Zespół autorski	2
3. Zawartość opracowania	2
CZĘŚĆ II. USTALENIA ZMIANY PLANU - UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ	3
CZĘŚĆ III. DOKUMENTY FORMALNO PRAWNE	8

CZĘŚĆ I. PODSTAWOWE INFORMACJE O ZMIANIE PLANU

1. Podstawy prawno-formalne

Podstawą prawną opracowania zmiany planu są:

- 1) uchwała nr XXX/199/2001 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 27 października 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn.
- 2) ustawa z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., nr 15, poz. 139 z późn. zmian.),
- 3) umowa z dnia 10 grudnia 2001 r. zawarta pomiędzy Zarządem Miejskim w Kałuszynie a Głównym Projektantem reprezentującym Biuro Usługowe "Anihal" sp. z o.o. w Siedlcach

2. Zespół autorski

mgr Maria Elżbieta Wróbel	- główny projektant upr. urb. nr 395/88
mgr inż. Urszula Gadomska inż. Pelagia Pawlik mgr inż. Zbigniew Cieszkowski tech. bud. Elżbieta Dmowska	- infrastruktura sanitarna - komunikacja - elektroenergetyka - opracowanie graficzne

3. Zawartość opracowania

Elaborat zmiany planu składa się z:

- **części opisowej**, w skład której wchodzi:

* podstawowe informacje o zmianie planu,

* ustalenia zmiany planu w formie uchwały Rady Miejskiej w Kałuszynie podlegającej uchwaleniu

* dokumentacja formalno-prawna,

- **części graficznej**, którą jest rysunek zmiany planu w skali 1:500 stanowiący załącznik do uchwały Rady Miejskiej - podlegający uchwaleniu

Odrębnym, nie uchwalanym załącznikiem zmiany planu jest "Prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn na środowisko przyrodnicze" opracowana przez Biegłego

CZĘŚĆ II. USTALENIA ZMIANY PLANU

**UCHWAŁA NR XXXVI11/233/02 RADY
MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE z dnia 6
sierpnia 2002 r.**

**Opublikowana w Dzienniku Urzędowym
Województwa Mazowieckiego
Nr 231 poz.5867 z dnia 30 sierpnia 2002r.**

**UCHWAŁA NR XXXVI11/233/02 RADY
MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE Z DNIA 6
sierpnia 2002r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego gminy KAŁUSZYN

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), art. 8 ust. 1, art. 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami.) - Rada Miejska w Kałuszynie postanawia:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn, uchwalonego uchwałą nr IV/21/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Kałuszynie z dnia 28 grudnia 1988 r. (Dz. Urz. WRN w Siedlcach Nr 6, poz. 52 z 1989 r.) - zwaną dalej zmianą planu
2. Zmiana planu obejmuje obszar, granice opracowania, przedmiot i zakres ustaleń, które zostały określone w uchwale nr XXXI/199/2001 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 27 października 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn.
3. Zmiana planu uwzględnia postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy KAŁUSZYN uchwalonego uchwałą Nr XXIX/169/96 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 16 listopada 1996r.
4. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek w skali 1:1000 pod nazwą "Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Patok", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

5. Przedmiotem opracowania jest zmiana przeznaczenia terenu użytków rolnych obejmujących działki o numerach ewidencyjnych 324/2 i 324/3 na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kałuszynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 3) rysunku - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) planie ogólnym - należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn, zatwierdzony uchwałą nr IV/21/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Kałuszynie z dnia 28 grudnia 1988r. (Dz. Urz. WRN w Siedlcach Nr 6, poz. 52 z 1989r.).
- 5) Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar, na którym obowiązuje stosowanie Rozporządzenia nr 31/98 Wojewody Siedleckiego z dnia 10 czerwca 1998r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 17, poz. 101 z 29 czerwca 1998r.) oraz Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 10 z dnia 31 marca 1999r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 10, poz. 92),
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren zawarty pomiędzy granicami zmiany planu,
- 7) ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zmian.).
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzania raportu może być wymagany - zgodnie z przepisami szczególnymi,

- 9) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linię tworzoną przez odległości od linii rozgraniczającej drogi do nieprzekraczalnej linii zabudowy przy której nie muszą być obowiązkowo sytuowane lica budynków (lub najbardziej wysunięte części budynku); w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą drogi nie mogą być sytuowane żadne budynki lub ich części z wyjątkiem nie zadaszonych pochylni i schodów wejściowych
- 10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nieutwardzoną powierzchnię działki, pokrytą roślinnością lub użytkowaną rolniczo

§3

1. Symbole i oznaczenia graficzne umieszczone w legendzie na rysunku zmiany planu pod numerem I są obowiązujące dla ustaleń zmiany planu.

§4

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN
2. Podstawowym przeznaczeniem dla terenu MN jest wolno stojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) usługi nieuciążliwe
 - 2) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu i obiektów budowlanych
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MN:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych - maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, z zaleceniem stosowania drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;

możliwość stosowania podpiwniczenia uzależniona jest od warunków gruntowo- wodnych i potrzeb inwestora

2) dostosowanie bryły obiektów do architektury regionalnej oraz otaczającego krajobrazu

3) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosząca 12,0 m od linii rozgraniczającej drogę KG(D) i teren MN

4) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych i nachyleń połąci w granicach 35°

5) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 40% działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50% powierzchni działki

6) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych, betonowych i wyższych niż 1,60 m n.p.t.

7) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wolnostojących lub realizowanych w budynkach mieszkalnych pod następującymi warunkami:

a) wysokość budynków usługowych wolnostojących - jedna kondygnacja

b) w przypadku lokalizowania usług w parterze budynku mieszkalnego dopuszcza się wysokość budynków do trzech kondygnacji naziemnych z zaleceniem stosowania trzeciej kondygnacji w formie poddasza użytkowego

c) funkcja usługowa nie może kolidować z przeznaczeniem podstawowym, tj. funkcją mieszkaniową

d) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość wywołana przez obiekty usługowe nie może wykraczać poza teren objęty zmianą planu (teren będący własnością inwestora).

§5

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury sanitarnej

1) zaopatrzenie w wodę z przebiegającego przez działkę wodociągu zbiorowego z ujęciem wód głębinowych w mieście Kałuszyn

2) odrowadzanie ścieków sanitarnych (bytowo-gospodarczych) do szczelnego zbiornika bezodpływowego i wywóz nieczystości do punktu zlewnego przy gminnej oczyszczalni ścieków we wsi Olszewice lub poprzez stosowanie indywidualnych urządzeń oczyszczających ścieki, pod warunkiem stwierdzenia

odpowiednich warunków gruntowo-wodnych terenu oraz pod warunkiem ograniczenia ewentualnej uciążliwości do granic własnego terenu

- 3) ścieki technologiczne winny być oczyszczone z zanieczyszczeń przemysłowych (metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze, itp.) w granicach własnych działek i odprowadzone do szczelnych zbiorników bezodpływowych
- 4) w przypadku realizacji zabudowy usługowej ścieki deszczowe z dachów, dróg, placów i powierzchni utwardzonych należy oczyścić w separatorach benzynowo-koalescencyjnych i odprowadzić do przylegającego rowu melioracyjnego lub do zbiorników samoodprowadzalnych
- 5) w przypadku realizacji tylko zabudowy mieszkaniowej ścieki deszczowe należy odprowadzać przez powierzchnie nieutwardzone do gruntu
- 6) tymczasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na posesji i ich wywóz na wysypisko odpadów komunalnych
- 7) ogrzewanie budynków indywidualne; preferowane czynniki grzewcze nieuciążliwe dla środowiska, takie jak: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii
- 8) perspektywicznie - zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu MN poprzez:
 - 1) zjazdy indywidualne z drogi gminnej nr 366009 (Kałuszyn-Patok-Szymony-Olszewice) klasy D (dojazdowej)
 - 2) minimalną szerokość zjazdu indywidualnego - 4,5 m
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 12 m od linii rozgraniczającej drogi
3. zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów w granicach własnego terenu

§7

1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia obiektu zlokalizowanego na terenie opracowania w energię elektryczną niskiego napięcia 0,4 kV o mocy szczytowej typowej dla budynku mieszkalnego z małymi usługami nieuciążliwymi.

2. Powyższa zasada zrealizowana zostanie poprzez budowę odcinka napowietrznej (lub za zgodą właściwego terenowo Zakładu Energetycznego kablowej) linii elektroenergetycznej niskiego napięcia, nawiązanej do istniejącej linii napowietrznej zasilanej ze słupowej stacji trafo 15/0,4 kV "Szymony".

3. Pokazana na rysunku planu trasa projektowanej linii n.n. 0,4 kV może ulec korekcie na etapie sporządzania projektu budowlanego.

§ 8

1. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem RP, z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości jej trasowania poza terenami RP

3. Na terenie RP zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej

§9

1. Na terenie objętym zmianą planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

- 1) przestrzeganie zakazów i nakazów ochrony prawnej określonych dla Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, o którym mowa w § 2 pkt 5
- 2) zakaz lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i mogących pogorszyć stan środowiska oraz mogących trwale naruszyć walory krajobrazowe
- 3) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez projektowane obiekty nie może wykraczać poza granice własnych działek
- 4) zakazuje się zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, ponad wielkości określone w przepisach szczególnych
- 5) w przypadku realizacji zabudowy usługowej, w wyniku której następuje eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza, ustala się zakaz przekroczenia standardów jakości powietrza poza teren własnych działek
- 6) nakaz stosowania zasad dotyczących gospodarki wodno-ściekowej określonych w § 5
- 7) nakaz gromadzenia odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach i usuwanie ich na wysypisko odpadów komunalnych

8) zaleca się stosowanie ogrzewania proekologicznego nie powodującego zanieczyszczeń środowiska

9) ustala się konieczność zachowania istniejącego rowu melioracyjnego, dla którego obowiązuje zakaz zanieczyszczania i zasypywania oraz pozostawienie do celów konserwacyjnych pasa terenu nie zabudowanego o szerokości 5,0 m, przebiegającego wzdłuż rowu melioracyjnego

§ 10

Uchyla się, w granicach niniejszej zmiany planu, ustalenia zawarte w tekście i na rysunku miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn uchwalonego uchwałą Nr IN//21/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Kałuszynie z dnia 28 grudnia 1988r. (Dziennik Urzędowy Wojewódzkiej Rady Narodowej w Siedlcach z 1989r. Nr 6, poz. 52).

§ 11

Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Kałuszynie.

§13

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej