UCHWAŁA NR XV/119/2025

RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

z dnia 29 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 6, położonej w obrębie 5 m. Pułtusk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130, 1907 i 1940) w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LX/534/2022 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 6, położonej w obrębie 5 m. Pułtusk, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 6, położonej w obrębie 5 miasta Pułtusk nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk uchwalonego uchwałą nr XL/588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 8 lipca 2002 r. z późn. zm., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 6, położonej w obrębie 5 m. Pułtusk.

2. Granice obszaru objętego planem, przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

1) granicę obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów;
5) pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowiące elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe.

§ 5. Plan miejscowy obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

Rozdział 2.
Podstawowe przeznaczenie terenów

§ 6. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenów objętych planem oraz oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ZN – teren zieleni naturalnej;

3) KDD - teren drogi dojazdowej.

Rozdział 3.
Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

§ 7. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego w związku z powyższym wprowadza się ochronę przyrody zgodnie z planem ochrony – w tym zakresie obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Wprowadzanie nowych funkcji w obszarze planu należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska i realizować zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

§ 9. Ustala się zasady w zakresie ochrony stosunków wodnych:

1) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe terenów zieleni;

3) nakaz realizacji zagospodarowania na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych;

4) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych.

§ 10. Ustala się zasady w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:

1) nakaz ochrony wierzchniej warstwy gleby, przy wydobyciu gruntu, poprzez zabezpieczenie i oddzielenie jej od pozostałych warstw;

2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych z wykopu w granicach działki pod warunkiem spełnienia ochrony wierzchniej warstwy gleby oraz nie powodując zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich.

§ 11. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym tereny oznaczone symbolem MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 12. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie dotyczą sieci, obiektów urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i kiosków.

§ 14. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 15. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista i panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych lub metalu.

§ 16. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

§ 17. Obszar objęty planem położony jest w granicach krajobrazów priorytetowych, określonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego:

1) kod krajobrazu 14-318.66-037 typu miejskiego wielkomiejskiego, podtyp Miejscowości z zachowanym układem historycznym;
2) kod krajobrazu 14-318.66-038 typ Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne, podtyp z dominacją szuwarów i turzycowisk.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 18. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 19. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 20. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, a także tereny i obszary górnicze.

§ 21. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się zasady w zakresie kształtowania i zachowania infrastruktury technicznej elektroenergetycznej:

1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych;
2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub nowoprojektowanej sieci elektroenergetycznej znajdującej się poza obszarem objętym planem, lub z indywidualnych źródeł energii.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.

3. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła;

2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;

3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach;

4) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wodorowych.

5. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

6. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

7. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 24. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symboli MN poprzez:

1) ulicę Rybitew, położoną poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym);

2) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD;

3) dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami MN drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 6 m.

§ 25. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym miejsca do parkowania nakazuje się zrealizować na działce, na której lokalizowana jest inwestycja;

2) nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 25 wydzielonych miejsc postojowych.

§ 26. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

1) garaży nadziemnych;

2) parkingów terenowych.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 27. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące warunki:

1) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działki – 14,0 m;

3) ustala się minimalną powierzchnię działki – 480 m2;

4) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scaleń i podziałów nieruchomości działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.
Ustalenie stawki procentowej

§ 28. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 0% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Grunt stanowi własność Gminy Pułtusk.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 29. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczanie uzupełniające - tereny zieleni urządzonej (w tym izolacyjnej);

3) dopuszcza się lokalizację placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

b) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;

c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 – 0,8 maksymalna;

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%;

e) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;

f) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachów budynków, budynków gospodarczych i garaży: dachówka ceramiczna, blacha, blachodachówka w kolorach czerwieni, brązu i szarości;

g) materiał i kolorystyka elewacji budynków, budynków gospodarczych i garaży: tynk jasny, pastelowy (pomarańcz, brąz, zieleń, czerwień, ecru, róż, biel, szary, żółty, błękit), płytki koloru brązowego.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZN:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni naturalnej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz lokalizowania zabudowy;

b) dopuszcza lokalizowanie sztucznie ukształtowanych układów wodnych.

3. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD ustala się następujące przeznaczenia uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU
Łukasz Skarżyński

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XV/119/2025
Rady Miejskiej w Pułtusku
z dnia 29 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Miejska w Pułtusku stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 6, położonej w obrębie 5 m. Pułtusk, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 02 października 2024 r. do dnia 23 października 2024 r.) oraz w terminie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 08 listopada 2024 r.) nie złożono uwag, co oznacza brak potrzeby rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130, 1907 i 1940).

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU
Łukasz Skarżyński

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XV/119/2025
Rady Miejskiej w Pułtusku
z dnia 29 stycznia 2025 r.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 6, położonej w obrębie 5 m. Pułtusk nie przewiduje konieczności realizacji inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. W związku z czym gmina nie poniesie nakładów finansowych z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU
Łukasz Skarżyński

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XV/119/2025
Rady Miejskiej w Pułtusku
z dnia 29 stycznia 2025 r.
Zalacznik4.xml

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. 2024 poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU
Łukasz Skarżyński

Uzasadnienie

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1130, 1907 i 1940) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

Procedura formalno – prawna jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą 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 (tekst jednolity 2024 poz. 1112, 1881 i 1940).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu skorelowanie jego ustaleń z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, kierując się dbałością o ład przestrzenny w zakresie uporządkowania struktury zabudowy mieszkaniowej położnej przy ulicy Rybitew.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty planem obejmuje teren położony przy ul. Rybitew na działce ewidencyjnej nr 6 w obrębie 5. Teren ten objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: z 1997 r. (uchwała nr XXX/467/97 z dnia 17.12.1997 r.) Zmiana ustaleń planu spowodowana jest koniecznością zapewnienia spójności dokumentów planistycznych na obszarze planu oraz wspierania zrównoważonego i harmonijnego rozwoju zabudowy oraz dobrego sąsiedztwa. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają również na celu dostosowanie dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do przepisów obowiązującego prawa, a także zmieniających się realiów społeczno-gospodarczych i związanych z tym potrzeb w kwestii zagospodarowania przestrzeni;

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne. W planie przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z poszanowaniem występującymi ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – obszar objęty plan znajduje się w granicach otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy zostało obwarowane wymaganiami wynikających z potrzeb ochrony środowiska;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – na terenach objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, ani wpisane do rejestru zabytków;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Mając na uwadze charakter istniejącej zabudowy plan miejscowy spełnia wymagania dotyczące ochrony zdrowia, a także bezpieczeństwa ludzi i mienia.

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni (istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) zostały uwzględnione w trakcie określania kierunków i zasad zagospodarowania terenu;

- rozwój infrastruktury technicznej – plan miejscowy dopuszcza rozbudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

Ustalenia planu miejscowego nie generują znacznych obciążeń dla budżetu gminy, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU
Łukasz Skarżyński