UCHWAŁA NR XV/120/2025
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

z dnia 29 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 54, położonej w obrębie 20 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 LV/482/2022 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 54, położonej w obrębie 20 m. Pułtusk, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 54, położonej w obrębie 20 m. 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 części działki nr ewid. 54, położonej w obrębie 20 m. Pułtusk.

2. Granice obszaru objętego planem, przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1: 500.

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

1) granicę obszaru objętego planem;

2) nieprzekraczalną linię zabudowy;

3) przeznaczenie terenu określonego symbolem terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią 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.

Rozdział 2.
Podstawowe przeznaczenie terenów

§ 5. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenu objętego planem oraz oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

§ 6. 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.

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

§ 8. 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym lina zabudowy nie dotyczy sieci, obiektów urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 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 krajobrazu priorytetowego: kod krajobrazu 14-318.66-037 typu miejskiego wielkomiejskiego, podtyp Miejscowości z zachowanym układem historycznym.

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

§ 18. 1. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego Miasta Pułtusk wpisanego wraz z warstwami kulturowymi do rejestru zabytków pod numerem A-82 z dnia 18.11.1959 r. w związku z powyższym wszelkie prace ziemne oraz budowlane prowadzone w graniach zespołu urbanistyczno-architektonicznego winny być prowadzone w warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

2. Obszar objęty planem w części obejmuje strefę ochrony konserwatorskiej wokół zabytku nieruchomego kościoła Najświętszej Maryi Panny, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-79 z 1959 r. w związku z powyższym wszelkie działania dotyczące obszaru wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków mogą być prowadzone na warunkach regulowanych odrębnymi przepisami.

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

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 23. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symboli MN poprzez ulicę Sportową, położoną poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym).

§ 24. 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) dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako parkingów terenowych.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 25. 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 – 12,0 m;

3) ustala się minimalną powierzchnię działki – 300 m2.

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

Rozdział 9.
Ustalenie stawki procentowej

§ 27. 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

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

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

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;

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

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%;

5) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 14° do 45°;

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

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

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU
Łukasz Skarżyński

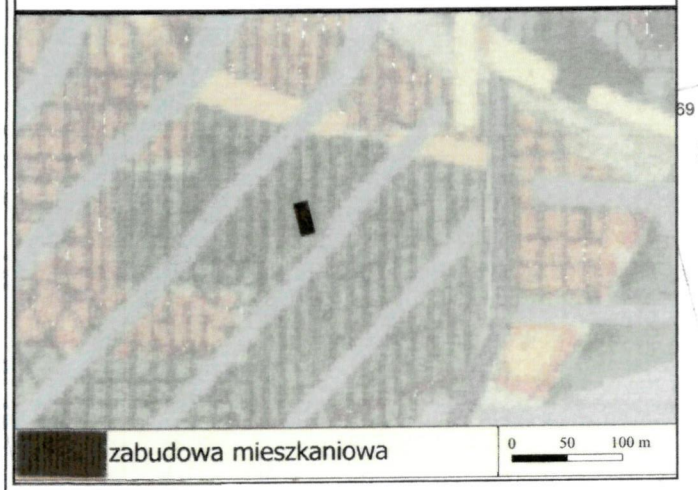
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/120/2025
Rady Miejskiej w Pułtusku
z dnia 29 stycznia 2025 r.

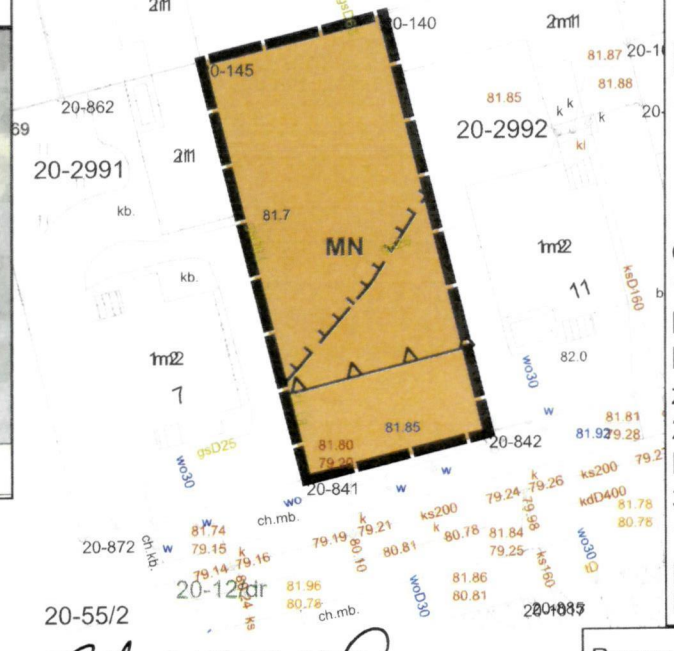
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 54, POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 20 M. PUŁTUSK

RYSUNEK PLANU

1:500

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PUŁTUSK





LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN - teren zabudowy jednorodzinnej

INFORMACJE

- granica strefy ochrony konserwatorskiej wokół zabytku nieruchomego kościoła Najświętszej Maryi Panny, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-79 z 1959 r.

Cały obszar objety opracowaniem znajduje się w:
1. granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego Miasta Pułtusk wpisanego wraz z warstwami kulturowymi do rejestru zabytków pod numerem A-82 z dnia 18.11.1959 r.
2. granicach otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego
3. granicach krajobrazu priorytetowego kod krajobrazu 14-318.66-037 typu miejskiego wielkomiejskiego, podtyp Miejscowości z zachowanym układem historycznym

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusku
Łukasz Skarżyński

Rysunek planu sporządzony został na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2178
organ wydający - Starosta Pułtuski, numer licencji: GGN.6642.37.2023_1424_P

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XV/120/2025
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 części działki nr ewid. 54, położonej w obrębie 20 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/120/2025
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 części działki nr ewid. 54, położonej w obrębie 20 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/120/2025
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. Dz.U. 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 Dz.U. 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 ul. Sportowej.

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

- obszar objęty planem obejmuje teren położony przy ul. Sportowej na części działki ewidencyjnej nr 54 w obrębie 20. Teren ten objęty jest miejscowym planam zagospodarowania przestrzennego: z 2019 r. (uchwała nr XII/110/2019 z 29.05.2019 r.). Zmiana ustaleń planu spowodowana jest koniecznością zapewnienia spójności dokumentów planistycznych na obszarze planu oraz uporządkowaniem struktury zabudowy. 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 występujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – obszar objęty planem 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 wynikającymi z potrzeb ochrony środowiska;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – obszar objęty planem w całości położony jest w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego miasta Pułtusk wpisanego wraz z warstwami kulturowymi do rejestru zabytków pod numerem A-82 z dnia 18.11.1959 r. oraz w części obejmuje strefę ochrony konserwatorskiej wokół zabytku nieruchomego kościoła Najświętszej Maryi Panny, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-79 z 1959 r. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy zostało obwarowane wymaganiami wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i 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