

**UCHWAŁA NR XIV/88/2025
RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE**

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn

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 2025 r. poz. 1153) 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 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/224/2021 Rady Miejskiej w Kałuszyńie z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn, 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn, 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 1:2000.

§ 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, usytuowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4.

Ileć 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 1:2000 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) nieprzekraczalne linie 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:

- 1) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) IW - IK - teren wodociągów lub kanalizacji;
- 3) KDD - teren drogi dojazdowej;
- 4) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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 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 wojkowego Mińsk Mazowiecki, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone KDD, KR i KP, dla których ustala się zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się w nich osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) ustalenie terenów, o których mowa w pkt 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym ustalonym w planie, niebędących realizacją celów publicznych.

§ 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: MN-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 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;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi publicznej powiatowej nr 2247W znajdującej się poza obszarem objętym planem, poprzez zachowanie obecnych zjazdów.

2. Przy realizacji nowej inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc do parkowania - minimum:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej oraz funkcji usługowej w zabudowie mieszkaniowej - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynku.

§ 10.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się w drodze gminnej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż Ø100;
- 3) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty zewnętrzne do celów przeciwpożarowych.

§ 11.

W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków podczyszczonych do parametrów, zgodnych z przepisami odrębnymi, do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej.;
- 2) przekrój sieci kanalizacji tłocznej – nie mniejszy niż Ø50, a kanalizacji grawitacyjnej – nie mniejszy niż Ø200.

§ 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:

- 1) możliwość zasilania poprzez przyłącza z sieci gazowej średniego ciśnienia znajdującej się w drodze, poza obszarem objętym planem;
- 2) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż Ø25.

§ 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **4MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - funkcja usługowa wbudowana w budynki mieszkalne, budynki garażowe i gospodarcze, urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej: 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, mieszkalno-usługowych, nieprzekraczająca 10 m,
 - b) wysokość budynków usługowych nieprzekraczająca 8m,
 - c) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 5 m,
 - d) 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 20°, dachy płaskie;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500m² dla zabudowy bliźniaczej, 300m² dla zabudowy szeregowej;
- 6) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu następujących parametrów:
 - a) minimalnej powierzchni działek MN-U: 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500m² dla zabudowy bliźniaczej, 300m² dla zabudowy szeregowej;
 - b) minimalnej szerokości frontu działek MN-U: 18 m dla zabudowy wolnostojącej, 12m dla zabudowy bliźniaczej, 9m dla zabudowy szeregowej;
 - c) ustalenia, o których mowa w pkt. 6 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW-IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren wodociągów lub kanalizacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia gospodarcze, sanitarne, wiaty, elementy małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 %,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80 %;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:

- a) wysokość obiektów gospodarczych, sanitarnych, wiat nieprzekraczająca 6 m,
- b) geometria dachów: dowolna.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **3KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KR - 5m,
 - b) 2KR - 8m,
 - c) 3KR - 5m;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m - zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 23.

1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenów MN-U w wysokości 30 %.

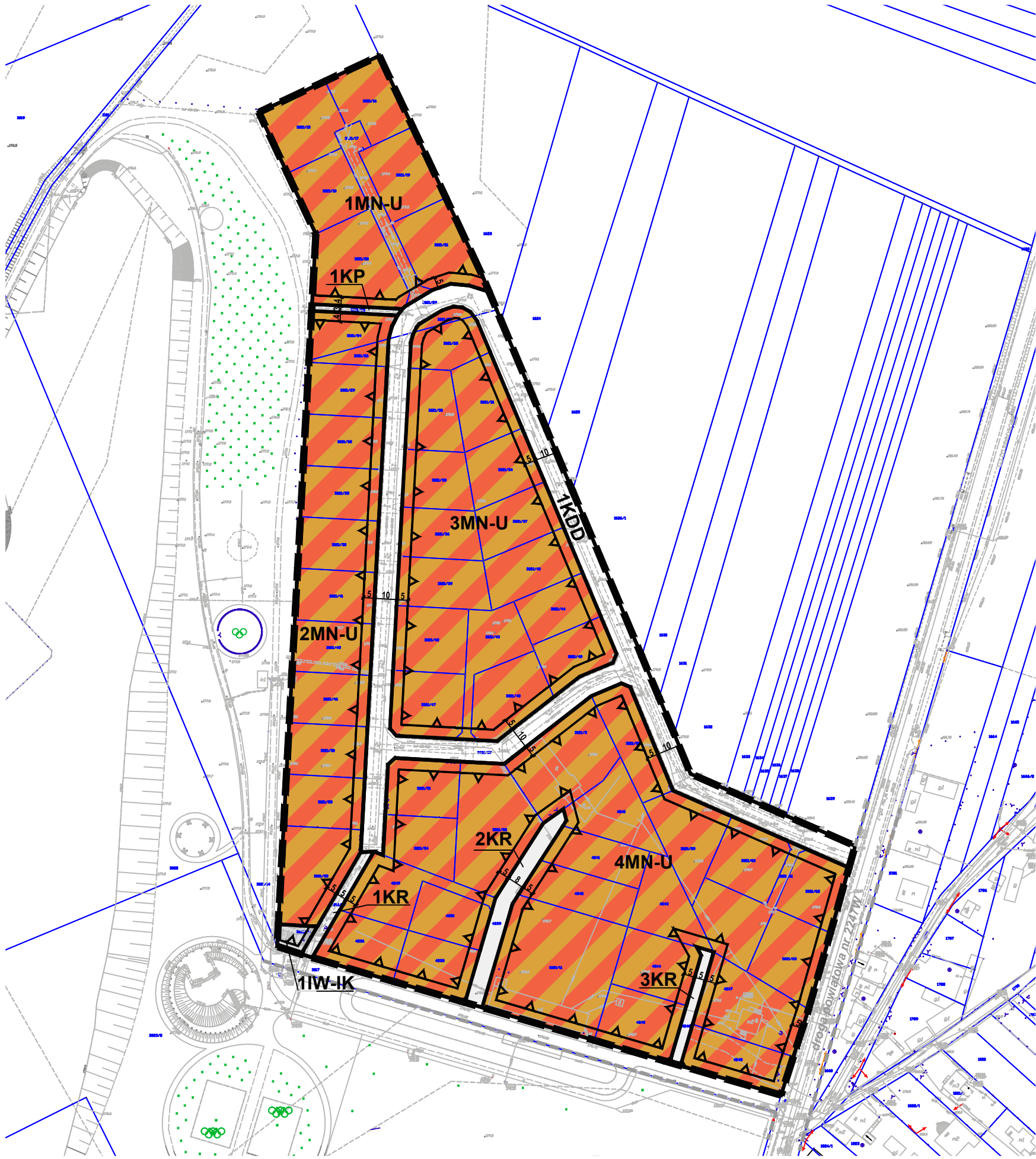
2. Dla pozostałych terenów – powyższej stawki procentowej nie ustala się.

§ 24.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kałuszyńie

Adam Kaczmarczyk

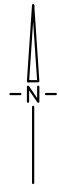


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA KAŁUSZYN

RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kałuszyń z dnia

SKALA 1 : 2000
0 25 50m



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- IW-IK TEREN WODOCIĄGÓW LUB KANALIZACJI
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- WYMIARY PODANE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KAŁUSZYN UCHWAŁA NR XX/180/2021 RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE Z DNIA 26 LUTEGO 2021 R.



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 strefa 7
LICENCJA MAPY NR 4.6642.7850.2023_1412_P
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ MIŃSKIEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/88/2025

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 29 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 29.09.2025 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn

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 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kałuszynie

Adam Kaczmarczyk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/88/2025

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 29 września 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 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn - Rada Miejska w Kałuszynie postanawia, co następuje:

§ 1.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Kałuszynie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kałuszyn, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kałuszynie

Adam Kaczmarczyk

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/88/2025

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik4.gml