DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 maja 2025 r.

Poz. 4865

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 14.05.2025 13:19:53

UCHWAŁA NR X/71/2025
RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE

z dnia 29 kwietnia 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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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, 1907 i 1940) 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 oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/224/2021 Rady Miejskiej w Kałuszynie 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 Kałuszynie 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. Ilekroć 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 kacie 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 wojskowego 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 m^2 powierzchni użytkowej budynku.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się: zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się w drodze gminnej.

§ 11. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się: odprowadzanie ścieków podczyszczonych do parametrów, zgodnych z przepisami odrębnymi, do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej.

§ 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: możliwość zasilania poprzez przyłącza z sieci gazowej średniego ciśnienia znajdującej się w drodze, poza obszarem objętym planem.

§ 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, dojazdy;

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 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 500m^2 dla zabudowy bliźniaczej, 300m^2 dla zabudowy szeregowej;

6) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu następujących parametrów:

   a) minimalnej powierzchni działek MN-U: 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 500m^2 dla zabudowy bliźniaczej, 300m^2 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 równolegle 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 %.

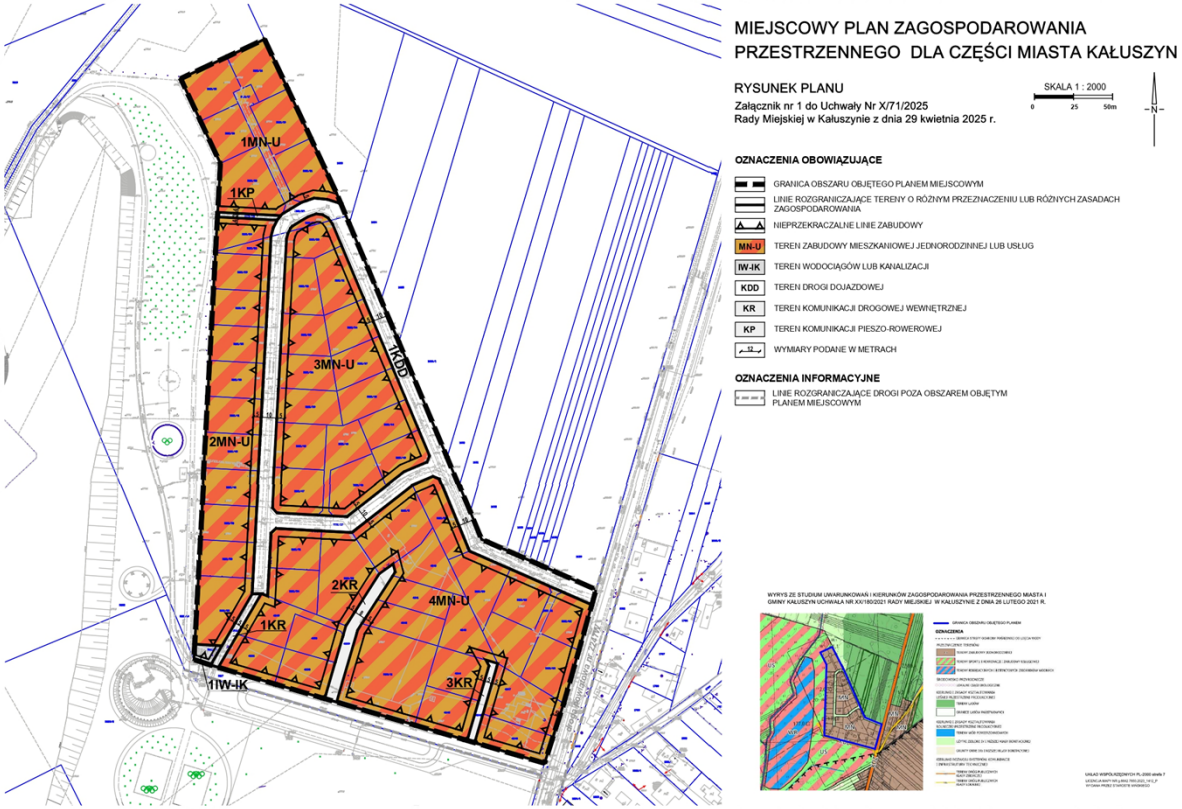
2. Dla pozostałych terenów – powyższej stawki procentowej nie ustala się.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kałuszynie

Adam Kaczmarczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/71/2025
Rady Miejskiej w Kałuszynie
z dnia 29 kwietnia 2025 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA KAŁUSZYN

RYSUNEK PLANU
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr X/71/2025
Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 29 kwietnia 2025 r.

SKALA 1 : 2000
0 25 50m
N

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
- 12 — 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.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/71/2025
Rady Miejskiej w Kałuszynie
z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 29 kwietnia 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, 1907 i 1940).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/71/2025

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 29 kwietnia 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, 1907 i 1940), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/71/2025

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

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. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę