

**UCHWAŁA NR III/18/2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE**

z dnia 27 czerwca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 2575 i 4117/1 w Kałuszynie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 zm.) oraz art. 64 ust. 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) zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/349/2023 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 2575 i 4117/1 w Kałuszynie oraz stwierdzając brak naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kałuszyn zatwierdzonego uchwałą nr XX/180/2021 z dnia 26 lutego 2021 r., Rada Miejska w Kałuszynie uchwała co następuje:**Rozdział 1: Ustalenia wstępne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 2575 i 4117/1 w Kałuszynie, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na części graficznej, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla działek ewidencyjnych nr 2575 i 4117/1 w Kałuszynie, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały

**§ 2.**

1. Plan określa:

- 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 i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 2) zakazu zabudowy;
- 3) terenów górniczych;
- 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) form ochrony przyrody;
- 7) obszarów przestrzeni publicznych;
- 10) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- 8) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 9) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- 10) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.

4. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) teren wraz z symbolem przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

### § 3.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji budynków lub ich części; przed tę linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m elementy budynku, takie jak schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu terenu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z częścią graficzną planu;**Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

### § 4.

1. Ustala się jednolite przeznaczenie terenu dla całego obszaru objętego planem miejscowym - MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2. Teren, o których mowa w ust. 1 wyznaczony jest liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, zgodnie z częścią graficzną planu.**Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy**

### § 5.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.**Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu**

## § 6.

Nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

## § 7.

Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

## § 8.

1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

## § 9.

Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.

## § 10.

Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla terenu MW jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## § 11.

Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;**Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

## § 12.

Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem MW ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Mickiewicza, położonej poza obszarem objętym planem.

## § 13.

Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej;
- 2) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizowanie stanowisk postojowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym zlokalizowanym w bryle budynku.**Rozdział 6: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

## § 14.

Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

## § 15.

W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg położonych poza obszarem objętym planem, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem MW, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy.

## § 16.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\varnothing 63$ , z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

## § 17.

Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż  $\varnothing 160$  mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż  $\varnothing 63$  mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej.

## § 18.

Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

## § 19.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;

## § 20.

Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii w technologii fotowoltaicznej, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE;

## § 21.

Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynek należy wyposażyć w indywidualne źródło dostarczania ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii.

## § 22.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

### § 23.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- 2) gromadzenie odpadów stałych, w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.**Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości**

### § 24.

W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

### § 25.

1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się do 10° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m.

2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.**Rozdział 8: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu**

### § 26.

Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem przeznaczenia **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg dojazdowych, dojazdów, parkingów, zieleni;
- 3) dopuszcza się budowę wielostanowiskowego garażu podziemnego w bryle budynku, w kondygnacji podziemnej;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na części graficznej planu;
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy jest obowiązująca dla części nadziemnej i podziemnej budynku;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m;
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
  - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
  - i) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.
- 5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.**Rozdział 9: Przepisy przejściowe i końcowe**

### § 27.

Realizację uchwały powierza się Burmistrzowi Kałuszyna.

**§ 28.**

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

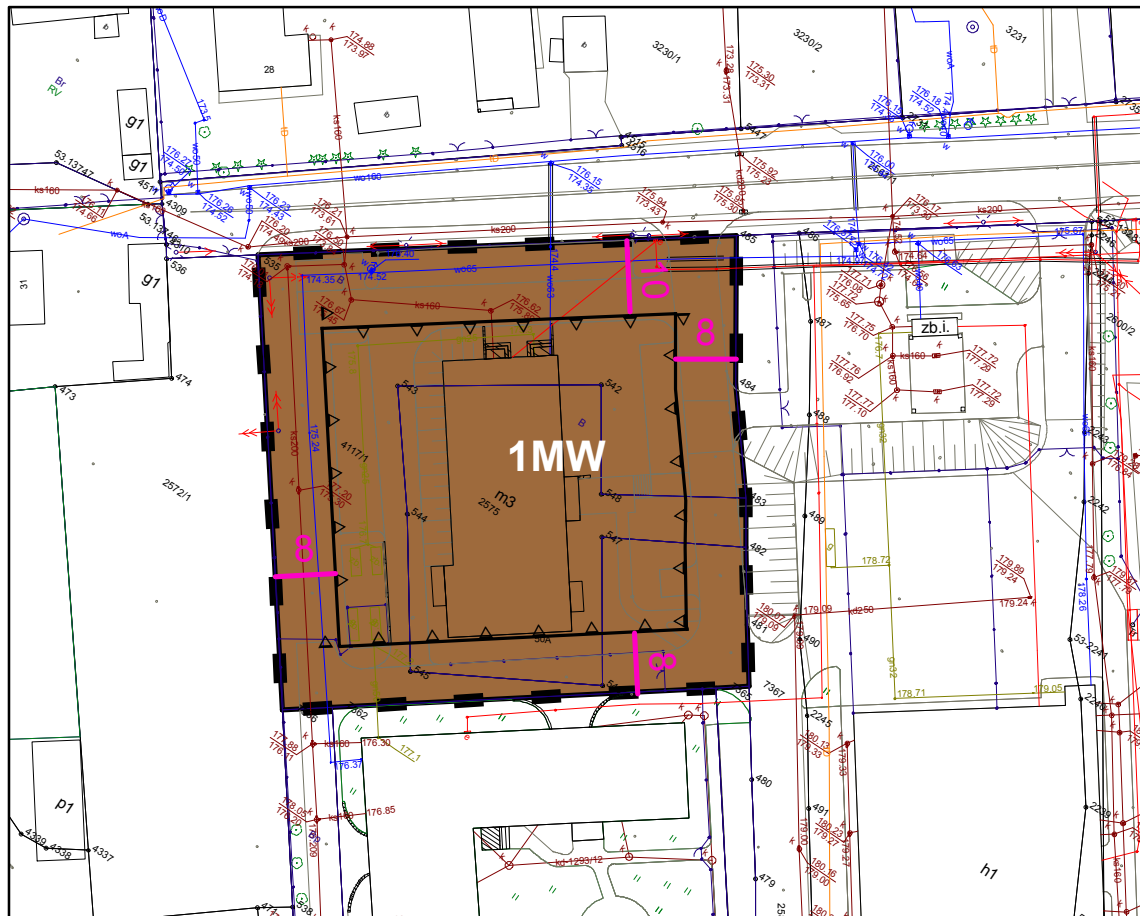
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Adam Kaczmarczyk**






# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 2575 i 4117/1 w Kałuszynie



1:1 000



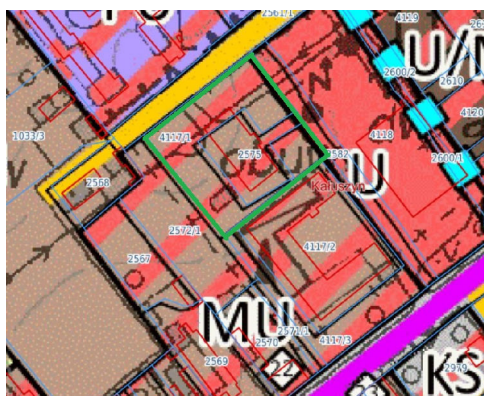
## Legenda

-  granica obszaru objętego planem
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.







Wektorowa mapa zasadnicza w układzie 2000 strefa 7  
Licencja Starosty Mińskiego  
nr G.6642.7648.2023\_1412\_P  
z dnia 8.11.2023 r.

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr III/18/2024  
Rady Miejskiej w Kałuszynie  
z dnia 27 czerwca 2024 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kałuszyn



## PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  MW TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
-  M TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISKIEJ
-  U/MW TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  MU TERENY ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
-  U/M TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  MN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/18/2024  
Rady Miejskiej w Kałuszynie  
z dnia 27 czerwca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 zm.) Rada Miejska w Kałuszynie rozstrzyga, co następuje:

Na terenie objętym planem miejscowym nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz drogowej, które należą do zadań własnych gminy. Wobec powyższego gmina nie ustala zasad ich finansowania.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/18/2024  
Rady Miejskiej w Kałuszynie  
z dnia 27 czerwca 2024 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.)**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych **nr 2575 i 4117/1 w Kałuszynie.**, dostępne są pod adresem:

**[https://www.kaluszyn.pl/pliki/mpzp\\_2024\\_06\\_27/III\\_18\\_2024\\_APP.xml](https://www.kaluszyn.pl/pliki/mpzp_2024_06_27/III_18_2024_APP.xml)**