

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Kałuszynie
z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Kałuszyna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 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 XVIII/128/2026 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 17 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Kałuszyna 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 uchwala co następuje:

Rozdział 1: Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Kałuszyna, 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 wybranych fragmentów Kałuszyna, stanowiąca załączniki nr 1 - 4 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 5 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 6 do niniejszej uchwały

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

- 1) zakazu zabudowy;
- 2) terenów górniczych;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) form ochrony przyrody;
- 6) obszarów przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 11) obszarów przestrzeni publicznych;

2. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 1 obszarów, terenów, form i obiektów.

3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

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

4. Oznaczenie graficzne - obszar zmeliorowany -ma charakter informacyjny.

§ 3. Ileż w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków; przed tą linią mogą wystawać nie więcej niż 1 m balkon, taras, gzyms, 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 oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) usługach - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi dóbr materialnych;
- 4) gabarycie – należy przez to rozumieć wskaźnik, który ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, zgodnie z częścią graficzną planu:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) ZN – teren zieleni naturalnej.

Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy

§ 5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 6. Na terenach MN-U, MW dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności dojść, dojazdów lub zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Wszystkie istniejące budynki, które swoimi parametrami przekraczają ustalone w planie wskaźniki kształtowania zabudowy, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, uznaje się za zgodne z zapisami planu.

2. Dopuszcza się ich rozbudowę z zastrzeżeniem, że parametr, który został przekroczony nie ulegnie zmianie.

§ 8. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu

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

§ 10. 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.

§ 11. 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.

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

§ 13. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 14. Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla terenów:

- 1) MN-U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 15. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg, wyprowadzających ruch na układ ponadlokalny, poprzez drogi gminne i powiatowe, położone poza obszarem objętym planem.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem 1MN-U ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Zawoda, położonej poza obszarem objętym planem.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem 2MN-U i 1ZN ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy A Mickiewicza, położonej poza obszarem objętym planem.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem 3MN-U i 1RN ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Ogrodowej, położonej poza obszarem objętym planem.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem 1MW ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Zamojskiej, położonej poza obszarem objętym planem.

§ 20. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 2 miejsc postojowych na lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej;
- 3) minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla obiektów usługowych, poza wydzielonymi drogami w liczbie:
 - a) 1 miejsce parkingowe – jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 15 lub mniej,
 - b) 2 miejsca parkingowe – jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15;
- 5) dla terenu 1MW dopuszcza się realizowanie stanowisk postojowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym zlokalizowanym w bryle budynku;
- 6) miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, na której znajduje się obsługiwana przez nie inwestycja.

Rozdział 6: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

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

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

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

§ 24. 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;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu 1MW do kanalizacji deszczowej.

§ 25. 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 $\Phi 32$;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.

§ 26. 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;

§ 27. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynek należy wyposażać 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.

§ 28. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

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

§ 29. Zasady dotyczące gospodarki odpadami regulują przepisy odrębne.

Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działek – 800 m²;
 - 2) dopuszcza się do 10° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki - 18,0 m.
2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

Rozdział 8: Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 32. 1. Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach powierzchni ograniczających przeszkody, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie prawa lotniczego.
2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 zagospodarowanie terenu musi uwzględniać uwarunkowania (nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 33. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz zagospodarowania terenu mogący tworzyć przeszkody lotnicze.

§ 34. 1. Na terenie objętym planem, wskazuje się obszar zmeliorowany, dla którego ustala się ochronę urządzeń melioracyjnych.
2. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający ich prawidłowe działanie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 35. Dla terenów MN - U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się możliwość posadowienia 1 budynku mieszkaniowego jednorodzinnej lub 1 budynku usługowego lub 1 budynku o funkcji mieszanej (mieszkaniowej i usługowej) na jednej działce budowlanej,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizowania zabudowy towarzyszącej wolnostojącej, w szczególności garaży, budynków gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości ustalonej w części graficznej planu,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych i o funkcji mieszanej - 12 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków usługowych - 8 m,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 5 m,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6 (60%),
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3 (30%),
 - k) gabaryty budynków mieszkaniowych lub mieszanych – 3,
 - l) gabaryty budynków usługowych – 2,
 - m) gabaryty pozostałych budynków – 2;
- 3) stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 36. Dla terenów MW ustala się:

- 4) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - n) dopuszcza się możliwość lokalizowania usług, o ile ich całkowity udział w budynku mieszkalnym nie przekroczy 25%,
 - o) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości ustalonej w części graficznej planu,
 - p) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
 - q) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - r) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,0,
 - s) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6 (60%),
 - t) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25 (25%),
 - u) gabaryty budynków – 6,
- 6) stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 37. Dla terenów RN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację stawów ziemnych;
- 3) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 38. Dla terenów ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację stawów ziemnych;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

Rozdział 10: Przepisy przejściowe i końcowe

§ 39. Realizację uchwały powierza się Burmistrzowi Kałuszyna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kałuszynie