



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 maja 2025 r.

Poz. 4698

UCHWAŁA NR IX/67/2025 RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE

z dnia 1 kwietnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wiejskich na terenie gminy Kałuszyn.

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. 1465 zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 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 IV/25/2024 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wiejskich na terenie gminy Kałuszyn 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 części terenów wiejskich na terenie gminy Kałuszyn, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały w części graficznej, o którym mowa w ust. 3 pkt 1-26.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Zimnowoda, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębów ewidencyjnych Garczyn Duży i Zimnowoda, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Kluki, stanowiąca załącznik nr 3;
- 4) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Żebrówka, stanowiąca załącznik nr 4;
- 5) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Wólka Kałuska, stanowiąca załącznik nr 5;
- 6) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębów ewidencyjnych Chrościce i Wólka Kałuska, stanowiąca załącznik nr 6;
- 7) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Chrościce, stanowiąca załącznik nr 7;
- 8) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Budy Przytockie, stanowiąca załącznik nr 8;

- 9) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębów ewidencyjnych Marianka i Przytoka, stanowiąca załącznik nr 9;
- 10) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Przytoka, stanowiąca załącznik nr 10;
- 11) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębów ewidencyjnych Kazimierzów i Ryczołek, stanowiąca załącznik nr 11;
- 12) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Ryczołek, stanowiąca załącznik nr 12;
- 13) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębów ewidencyjnych Leonów i Ryczołek, stanowiąca załącznik nr 13;
- 14) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębów ewidencyjnych Olszewice i Ryczołek, stanowiąca załącznik nr 14;
- 15) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębów ewidencyjnych Olszewice, Patok i Szymony, stanowiąca załącznik nr 15;
- 16) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Szembory, stanowiąca załącznik nr 16;
- 17) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Abramy, stanowiąca załącznik nr 17;
- 18) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Wity, stanowiąca załącznik nr 18;
- 19) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębów ewidencyjnych Falbogi i Wąsy, stanowiąca załącznik nr 19;
- 20) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Mrocзки, stanowiąca załącznik nr 20;
- 21) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Milew, stanowiąca załącznik nr 21;
- 22) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Marysin, stanowiąca załącznik nr 22;
- 23) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Sinołęka, stanowiąca załącznik nr 23;
- 24) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Piotrowina, stanowiąca załącznik nr 24;
- 25) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębów ewidencyjnych Stare Groszki i Nowe Groszki, stanowiąca załącznik nr 25;
- 26) część graficzna planu w skali 1:1 000, dla części obrębu ewidencyjnego Gołębiówka, stanowiąca załącznik nr 26;
- 27) 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 27;
- 28) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 28.

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

- 1) terenów górniczych;
- 2) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszarów przestrzeni publicznych;
- 5) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 7) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

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

3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) teren wraz z symbolem przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) strefa ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu;
- 7) pas technologiczny linii elektroenergetycznych najwyższych napięć i wysokiego napięcia;
- 8) linia wymiarowa wraz z wymiarem podanym w metrach;

4. Następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy Kałuszyn;
- 2) granica obrębów ewidencyjnych;
- 3) nr stanowiska archeologicznego na arkuszach AZP;
- 4) obszar zmeliorowany;
- 5) rów;
- 6) Miński Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 7) linia elektroenergetyczna najwyższych napięć - 400kV – poza granicami planu;
- 8) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tą linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m elementy budynku, takie jak: balkon, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne, o ile mieszczą się one w terenie, dla którego linie te wyznaczono; 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, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi oraz określonym symbolem przeznaczenia zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć nazwę klasy lub klas przeznaczenia terenu ustaloną w tekście i w części graficznej planu;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki lub na terenie, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 5) gabarycie budynków (zabudowy) – 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) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

- 2) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) KDZ - teren drogi zbiorczej;
- 5) KDL - teren drogi lokalnej;
- 6) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) L - teren lasu;
- 8) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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, RZM 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.

Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony przyrody, ochrony środowiska i krajobrazu

§ 8. 1. Część obszaru objętego planem stanowi fragmenty Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Obszary te wskazano na załącznikach nr 12, 13, 14, 15, 22, 25, 26.

3. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 zagospodarowanie poszczególnych terenów musi uwzględniać nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

2. 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.

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

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

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

§ 12. 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) RZM – jak dla zabudowy zagrodowej.

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

Rozdział 5 Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem, na załącznikach nr 8, 10, 12, 13, 15, 23, 24, 25, 26, ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych związane z występowaniem stanowisk archeologicznych oznaczonych na arkuszach AZP numerami: 57-73/13, 54-73/7, 57-73/14, 57-13/17, 57-73/11, 58-74/50, 58-74/49, 57-75/79, 57-75/11, 57-75/20, 57-75/28, 57-75/15, 57-75/19, 57-74/25, 57-74/43, 58-74/4, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. W granicach stref, o których mowa w ust. 1, zagospodarowanie musi uwzględniać zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 15. W części graficznej planu wskazano przebieg dróg klasy zbiorczej (KDZ), które są inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustala się ich szerokość, zgodnie z częścią graficzną planu i ustaleniami szczegółowymi.

§ 16. W części graficznej planu wskazano przebieg dróg klasy lokalnej (KLD) oraz dróg klasy dojazdowej (KDD), które są inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ustala się ich szerokość, zgodnie z częścią graficzną planu i ustaleniami szczegółowymi.

§ 17. Ustala się, że obsługa komunikacyjna obszaru planu oraz poszczególnych terenów odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Ustala się, że obsługę komunikacyjną obszaru planu, w zakresie dojazdu do gruntów rolnych i leśnych, stanowią również drogi nieoznaczone na rysunku planu, a istniejące w terenach rolniczych i leśnych.

§ 19. Dopuszcza się wydzielenie działek drogowych i budowę nowych dróg wewnętrznych lub dojazdów na terenach MN-U i RZM nie wskazanych na rysunku planu w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się zapewnienie:

- 1) minimum 2 miejsc parkingowych na jedną zagrodę dla terenu RZM i dodatkowo minimum 1 miejsca parkingowego na jeden pokój, wykorzystywany na cele noclegowe w przypadku agroturystyki;
- 2) minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem handlu;
- 3) minimum 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu;
- 4) minimum 2 miejsc postojowych na lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
- 5) miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na ternie dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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;
- 7) miejsc postojowych dla inwestycji lub terenów, o których mowa w pkt. 1-6 na terenie działki budowlanej, na której znajduje się obsługiwana przez nie inwestycja.

Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. Wskazuje się, zgodnie z częścią graficzną, planu przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, która jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 22. 1. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2 i 3.

2. Na gruntach rolnych III klasy bonitacyjnej zakazuje się przebudowy istniejącej i budowy nowej podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej, w przypadku, gdy nie służy ona obsłudze terenów rolniczych.

3. Na gruntach leśnych zakazuje się przebudowy istniejącej i budowy nowej podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej, w przypadku, gdy nie służy ona obsłudze terenów leśnych.

§ 23. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg, w tym położonych poza obszarem objętym planem, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MN-U, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 24. 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.

§ 25. 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.

§ 26. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

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

§ 27. 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 $\phi 32$.

§ 28. 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.

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

- 1) budynki mieszkalne i usługowe 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.

§ 30. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

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

§ 31. Ustala się gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działek – 1000 m²;
- 2) dopuszcza się do 10° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m.

2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalną powierzchnię działek oraz minimalne szerokości frontów działek należy kształtować w zależności od potrzeb.

Rozdział 9: Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 34. 1. W części graficznej planu na załącznikach nr: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 ustalono strefy ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu.

2. W strefach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację budynków pod warunkiem spełniania wymagań bezpieczeństwa pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Na terenie objętym planem, na załącznikach nr: 8, 14, 15, 18, 23, 24, 25, wskazuje się obszar zmeliorowany, dla którego ustala się ochronę urządzeń melioracyjnych.

2. W przypadku wystąpienia kolizji inwestycji budowlanej z urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować w sposób zapewniający ich prawidłowe działanie lub zlikwidować, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się ochronę rowów wskazanych w części graficznej planu na załącznikach nr 14, 15, 18, 24, 25, poprzez utrzymanie ich ciągłości; dopuszcza się odcinkową kanalizację rowów w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 36. 1. Ustala się, zgodnie z załącznikami nr 7, 11, 12, 14, 20, 21, 23, pas technologiczny o szerokości 35 m od osi linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV zlokalizowanej poza obszarem planu.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- 3) zakaz nasadzeń roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.

§ 37. 1. Na terenie objętym planem, na załączniku nr 26 wskazuje się przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której ustala się pas technologiczny o szerokości 19 m w każdą stronę od osi linii.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- 3) zakaz nasadzeń roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.

Rozdział 10: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 38. 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 jednorodzinnego lub 1 budynku usługowego lub 1 budynku o funkcji mieszanej (mieszkaniowej i usługowej) na jednej działce budowlanej,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości ustalonej w części graficznej planu,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych i o funkcji mieszanej - 12 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków usługowych - 8 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 5 m,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4 (40%),

- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3 (30%),
 - j) gabaryty budynków mieszkaniowych lub mieszanych – 3,
 - k) gabaryty budynków usługowych – 2,
 - l) gabaryty pozostałych budynków – 1;
- 3) stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 39. Dla terenów **RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości ustalonej w części graficznej planu,
 - b) maksymalna wysokość budynków wykorzystywanych na cele mieszkaniowe rolnika – 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 8 m,
 - d) maksymalna wysokość budowli wykorzystywanych w produkcji rolniczej dla terenu 8RZM, – 12 m,
 - e) maksymalna wysokość budowli wykorzystywanych w produkcji rolniczej dla pozostałych terenów RZM – 20 m,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3 (30%),
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4 (40%);
- 3) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 2%.

§ 40. Dla terenów **RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 2%.

§ 41. Dla terenów **L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych o lasach;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 2%.

§ 42. Dla terenów **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów mostowych oraz sieci infrastruktury technicznej, które będą przecinać teren WS, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 2%.

§ 43. Dla terenów **KDZ**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi:

Nr drogi	Szerokość [metry]
1KDZ	10-12
2KDZ	12-13
3KDZ	12
4KDZ	12-14
5KDZ	13-14

6KDZ	13-15
7KDZ	14
8KDZ	12-15
9KDZ	9-17
10KDZ	12-13
11KDZ	14
12KDZ	7-12
13KDZ	12
14KDZ	11
15KDZ	11
16KDZ	7-12
17KDZ	12-24
18KDZ	8-11
19KDZ	10-13
20KDZ	13
21KDZ	7-16

3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 44. Dla terenu KDL:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi:

Nr drogi	Szerokość [metry]
1KDL	10
2KDL	10-11
3KDL	12
4KDL	5
5KDL	12-14
6KDL	12
7KDL	10
8KDL	8-11
9KDL	9, z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania
10KDL	7-8
11KDL	8
12KDL	6-10
13KDL	7
14KDL	7
15KDL	8
16KDL	6-9
17KDL	9
18KDL	6
19KDL	6-10
20KDL	10-12
21KDL	9-17
22KDL	5
23KDL	4 (poszerzenie istniejącej drogi leżącej poza planem)
24KDL	2-4 (poszerzenie istniejącej drogi leżącej poza planem)
25KDL	12 z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania
26KDL	8
27KDL	5-9
28KDL	8-11
29KDL	21-26
30KDL	8
31KDL	8-20

32KDL	6
33KDL	5
34KDL	14-17
35KDL	5-9
36KDL	8-12
37KDL	7-9
38KDL	5-7
39KDL	5
40KDL	8-12
41KDL	10
42KDL	6
43KDL	8
44KDL	6-9
45KDL	9
46KDL	7-9
47KDL	8
48KDL	9
49KDL	10
50KDL	7-9
51KDL	7-13
52KDL	7
53KDL	5
54KDL	6-8
55KDL	8-9
56KDL	9-11
57KDL	10
58KDL	11
59KDL	8-11
60KDL	8
61KDL	10 z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania

3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45. Dla terenów KR:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi:

Nr drogi	Szerokość [metry]
1KR	5
2KR	6
3KR	6 - 7
4KR	5
5KR	8 z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania
6KR	8
7KR	6 - 7
8KR	5
9KR	9
10KR	6
11KR	6-7
12KR	9
13KR	8
14KR	5
15KR	5

16KR	6
17KR	8
18KR	8
19KR	8 z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania
20KR	5 – 9
21KR	7
22KR	5
23KR	5
24KR	2 - 5 (częściowo poszerzenie drogi, która znajduje się poza planem)
25KR	5
26KR	8
27KR	5
28KR	5 z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania
29KR	5
30KR	5
31KR	5 – 14
32KR	5 – 12
33KR	6
34KR	8
35KR	5
36KR	5
37KR	5
38KR	5 z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania
39KR	6 z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania
40KR	5 z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania
41KR	7 z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania
42KR	6
43KR	5 - 6
44KR	6
45KR	6 – 7
46KR	5
47KR	6
48KR	6
49KR	5
50KR	9 - 15
51KR	6
52KR	5
53KR	7 z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania
54KR	5
55KR	6 z lokalnym rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania
56KR	6
57KR	5 – 7
58KR	5 – 7
59KR	8 - 9
60KR	9
61KR	5
62KR	5
63KR	5

64KR	5
65KR	5
66KR	6 – 16

3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.**Rozdział 11:**
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 46. Realizację uchwały powierza się Burmistrzowi Kałuszyna.

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

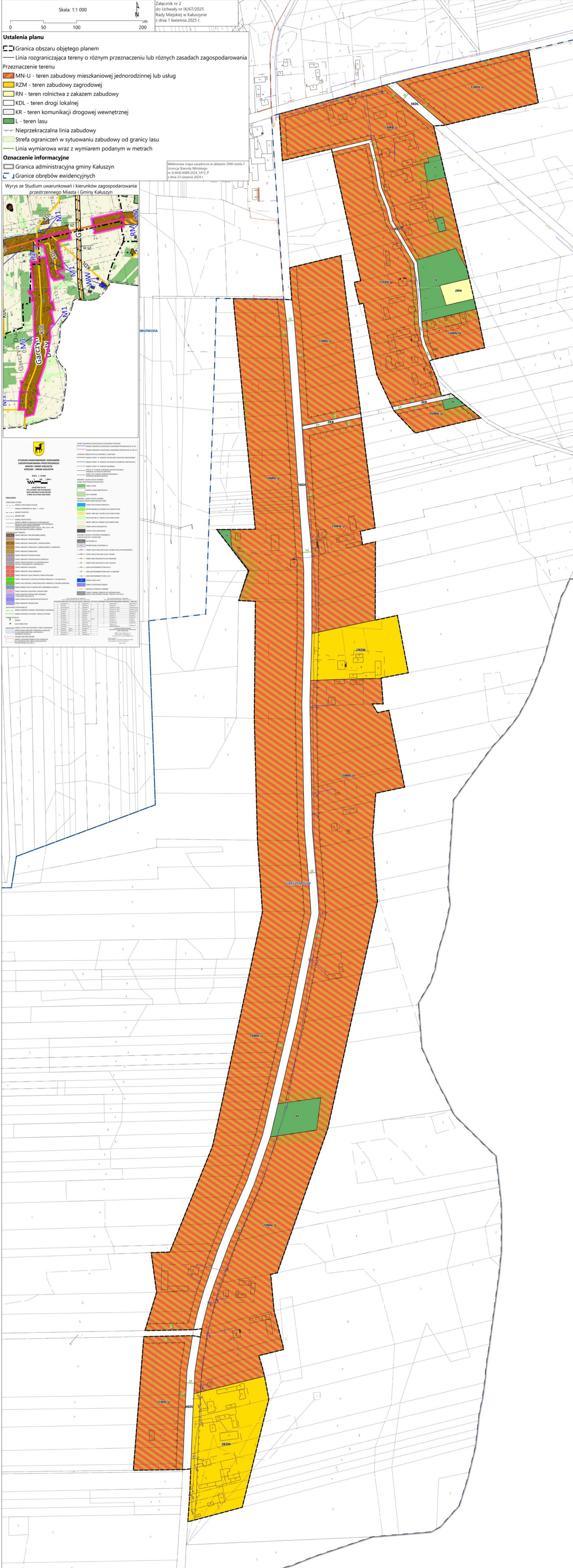
Przewodniczący Rady Miejskiej w Kałuszynie

Adam Kaczmarczyk

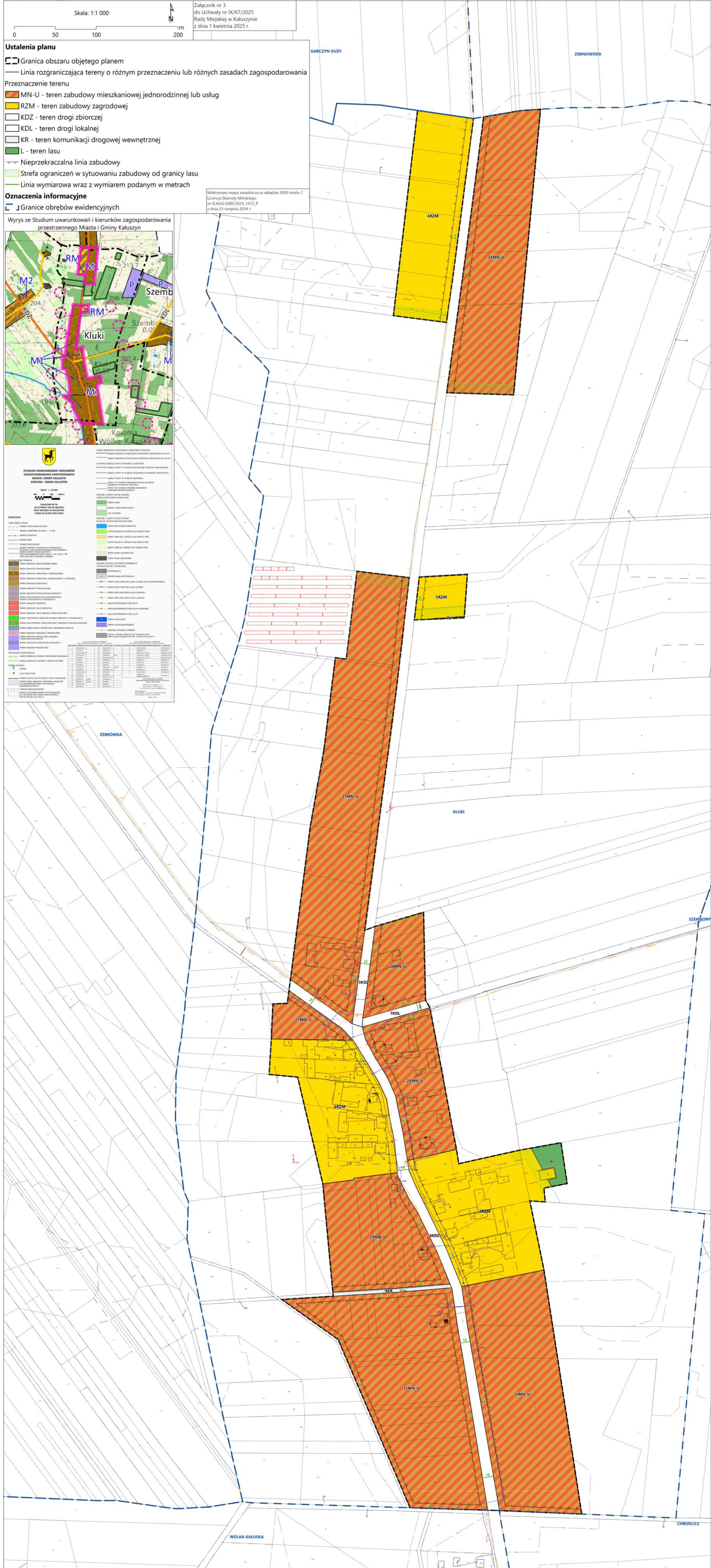
Obręb ewidencyjny: Zimnowoda

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wiejskich na terenie gminy Kałuszyn

Obręb ewidencyjny: Garczyn Duży, Zimnowoda



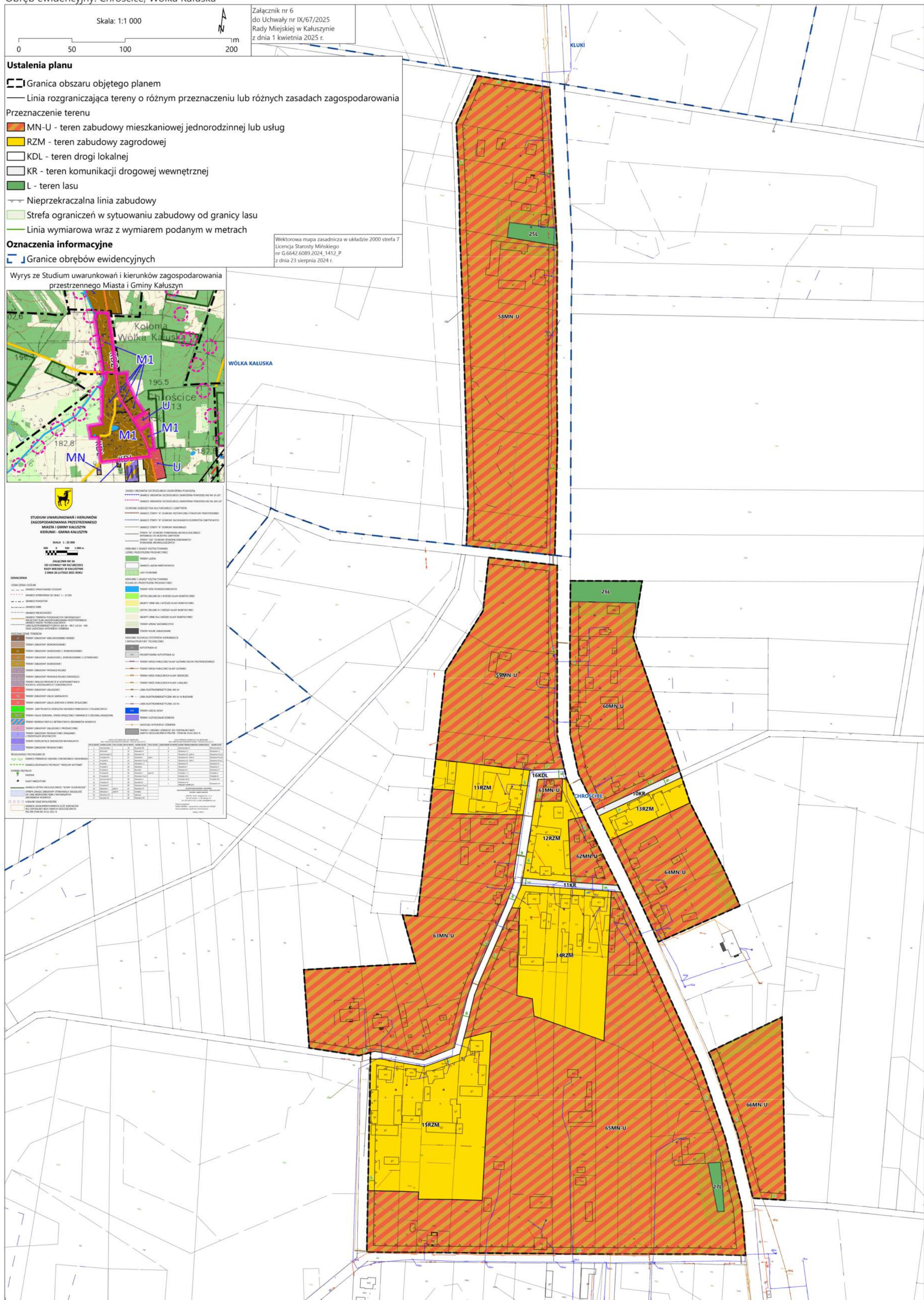
Obręb ewidencyjny: Kluki



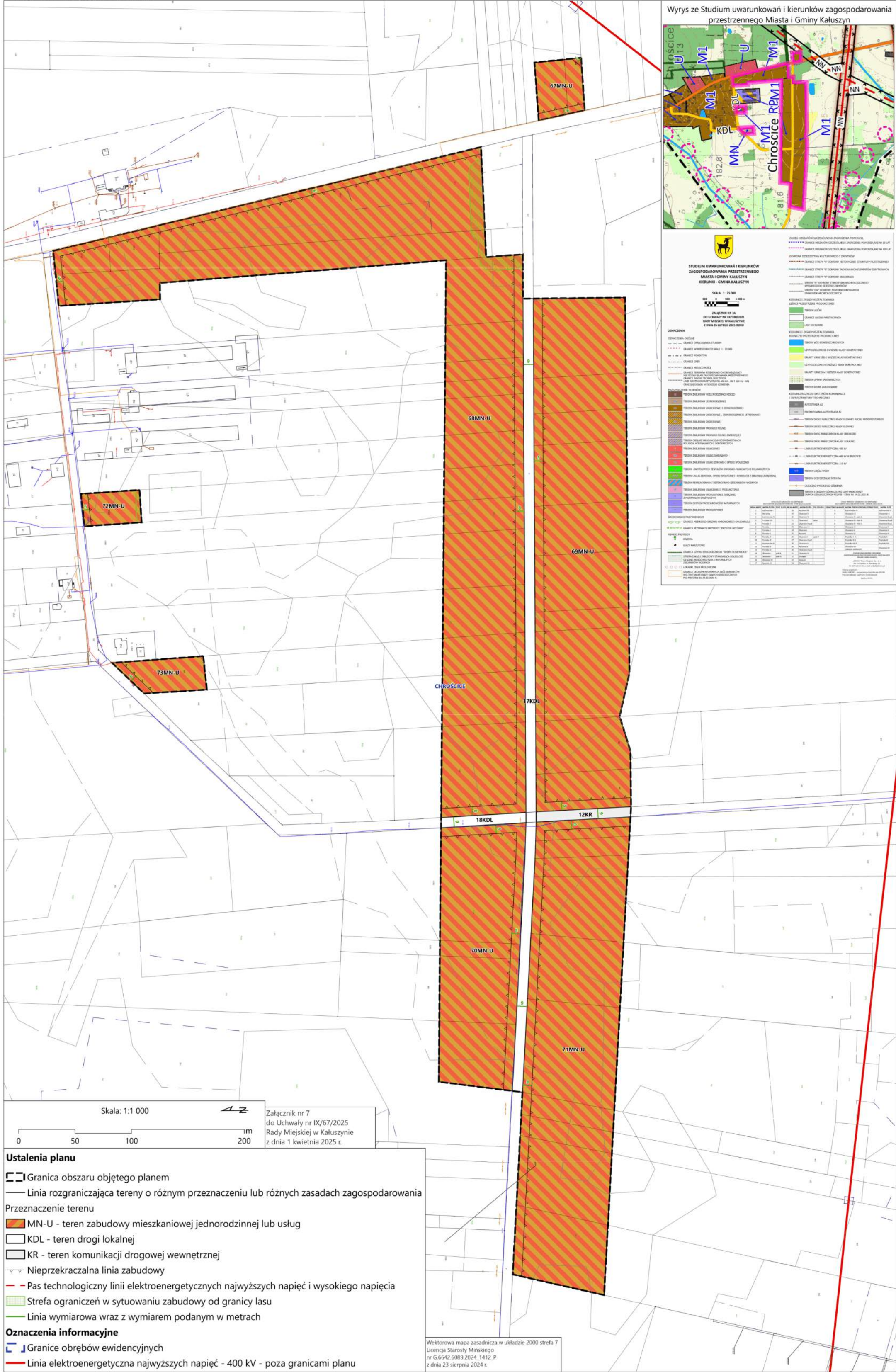
Obręb ewidencyjny: Wólka Kałuska



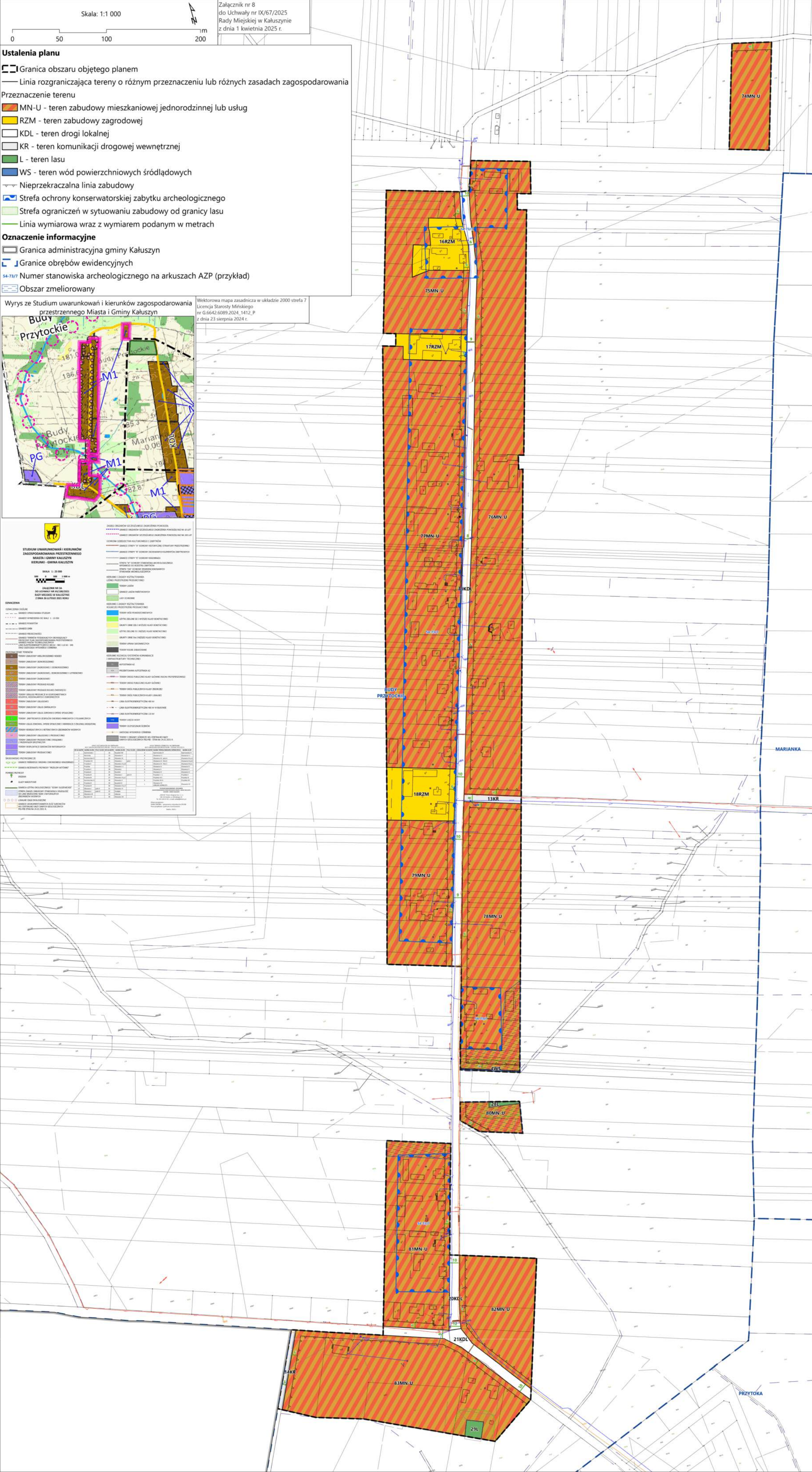
Obręb ewidencyjny: Chrościce, Wólka Kałuska



Obręb ewidencyjny: Chrościce

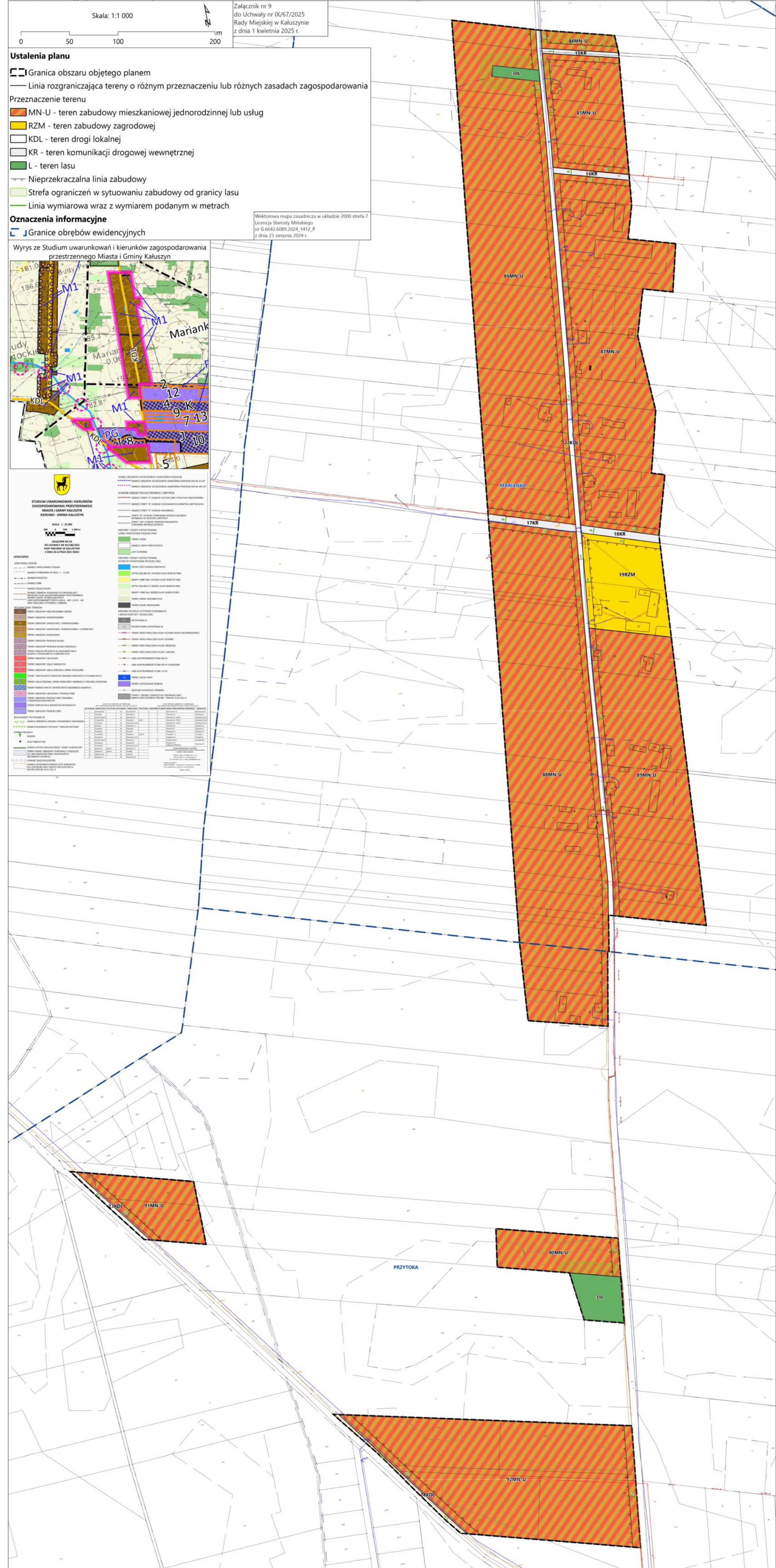


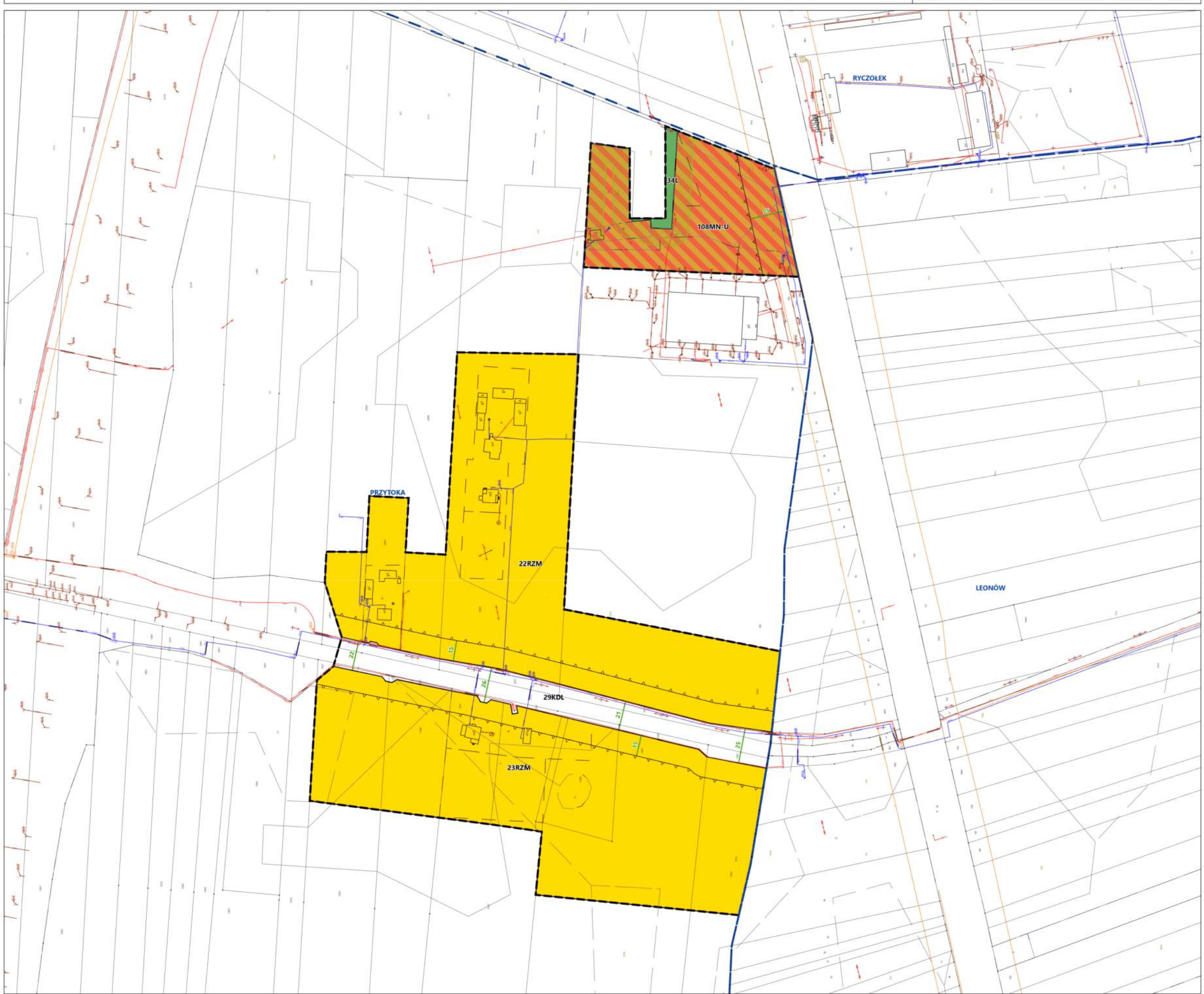
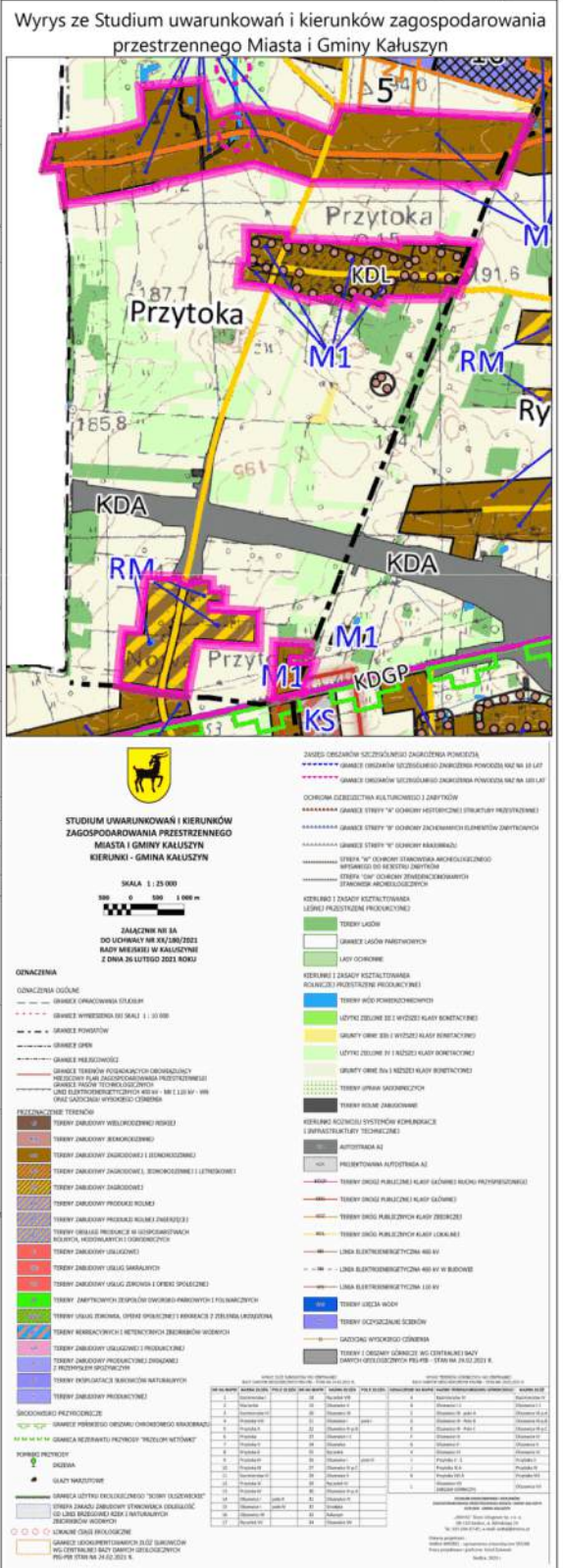
Obręb ewidencyjny: Budy Przytockie



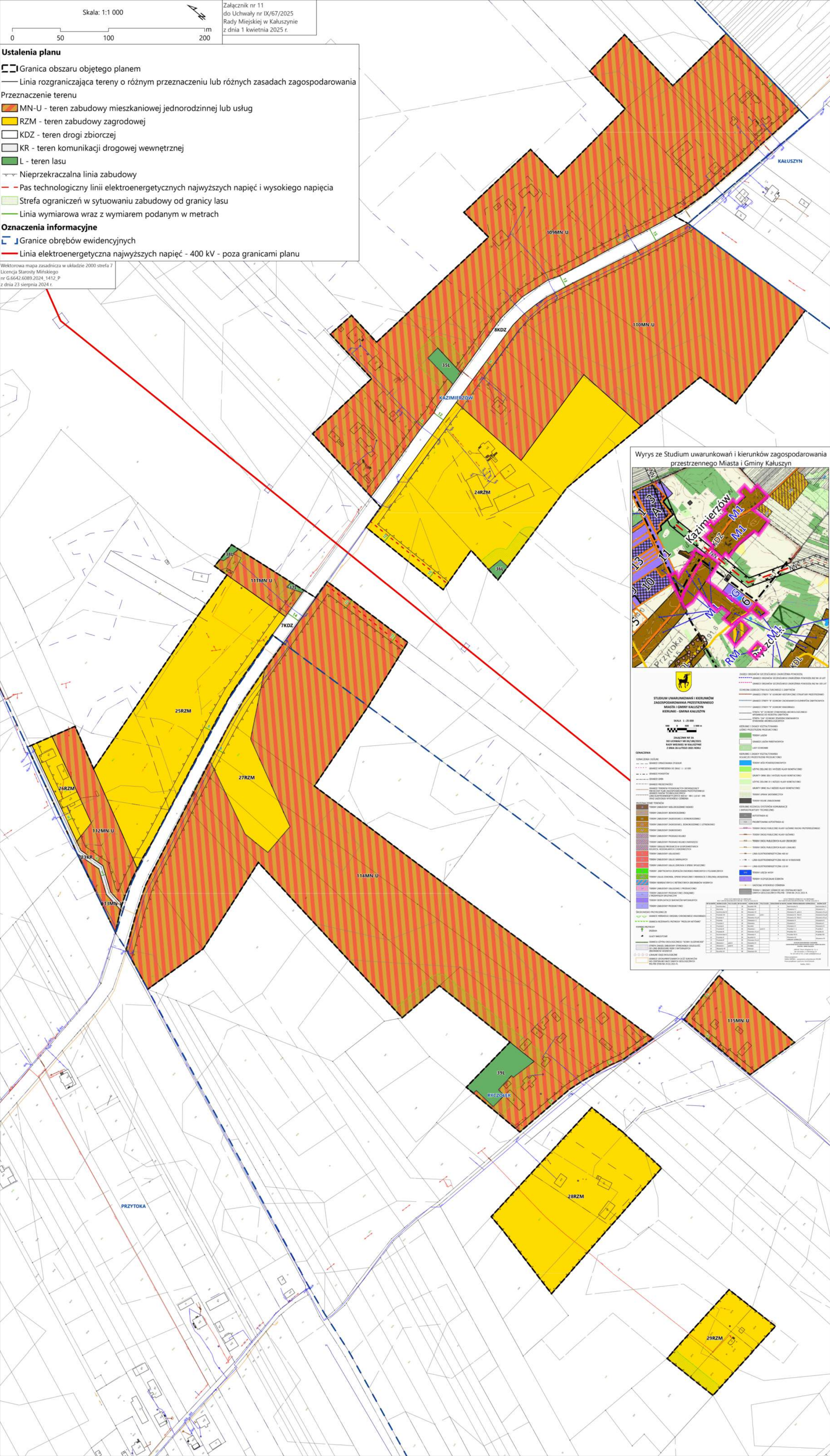
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wiejskich na terenie gminy Kałuszyn

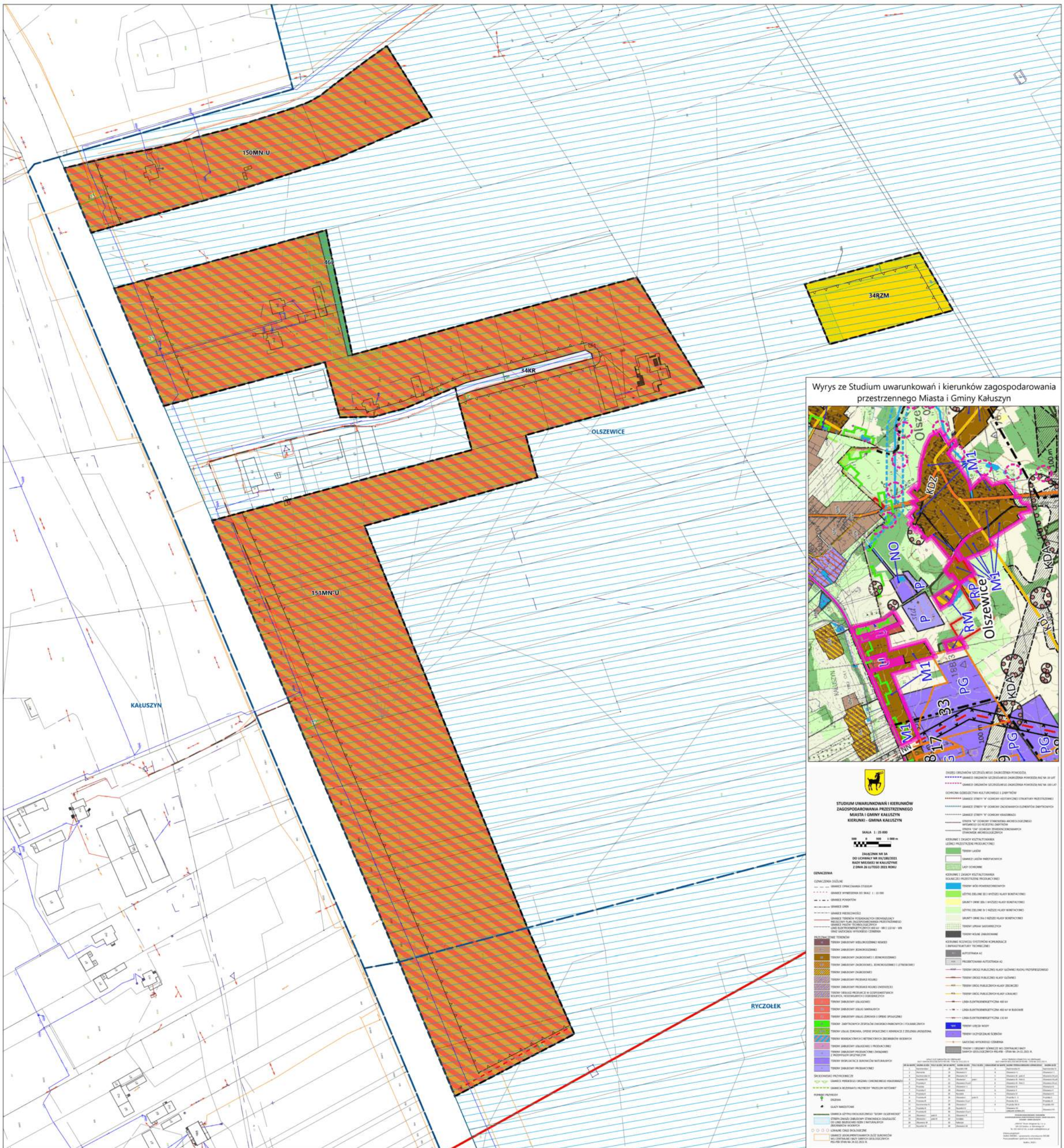
Obręb ewidencyjny: Marianka, Przytoka



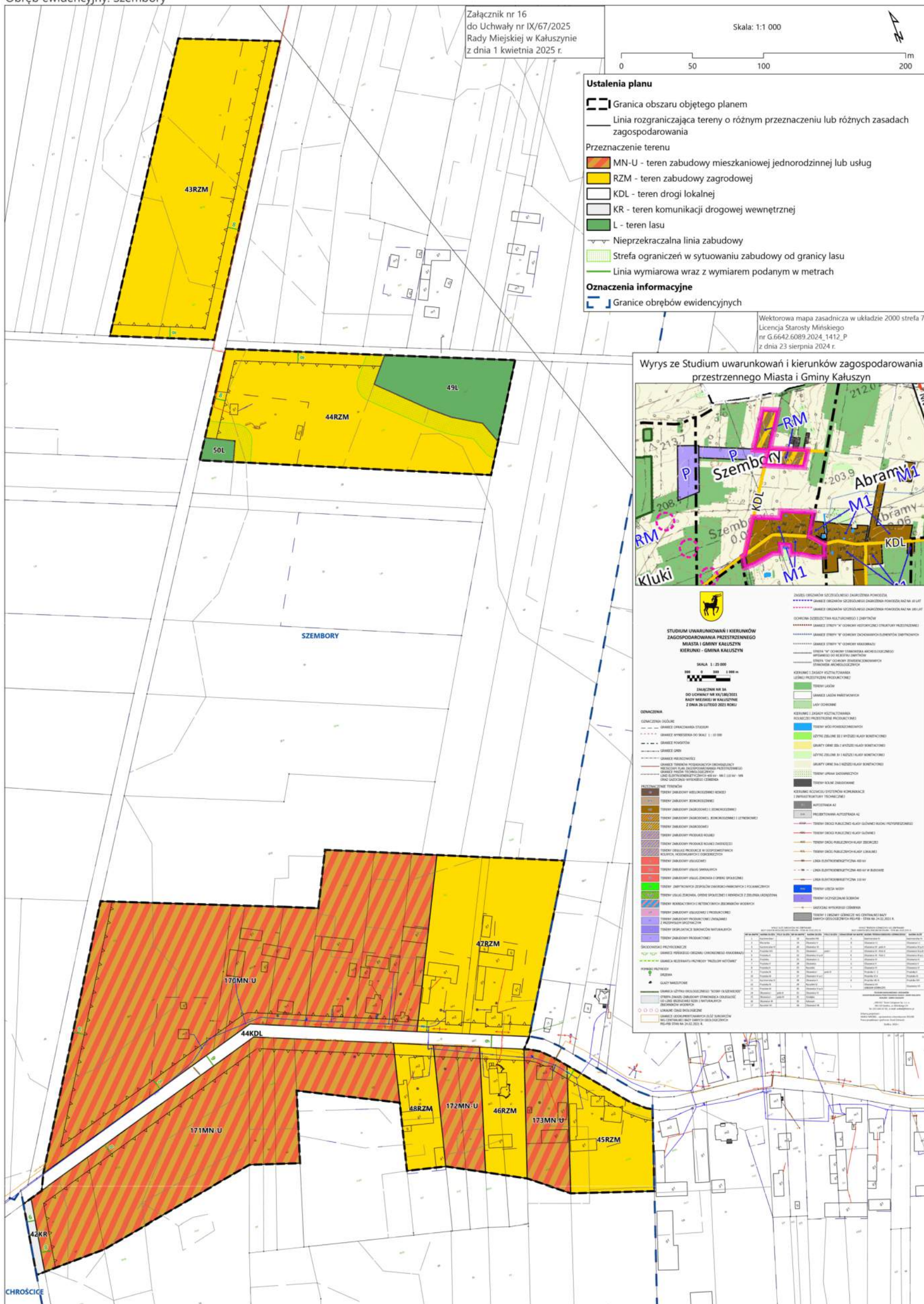


Obręb ewidencyjny: Kazimierzów, Ryczówek





Obwód ewidencyjny: Szembory



Obręb ewidencyjny: Abramy



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wiejskich na terenie gminy Kałuszyn

Obręb ewidencyjny: Wity

Załącznik nr 18
do Uchwały nr IX/67/2025
Rady Miejskiej w Kałuszynie
z dnia 1 kwietnia 2025 r.

Wektorowa mapa zasadnicza w układzie 2000 strefa 7
Licencja Starosty Mińskiego
nr G.6642.6089.2024_1412_P
z dnia 23 sierpnia 2024 r.

Skala: 1:1 000



0 50 100 200
m

Ustalenia planu

- Granica obszaru objętego planem
 Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenu

- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 RZM - teren zabudowy zagrodowej
 KDL - teren drogi lokalnej
 KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 L - teren lasu
 WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
 Nieprzekraczalna linia zabudowy
 Strefa ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu
 Linia wymiarowa wraz z wymiarem podanym w metrach

Oznaczenia informacyjne

- Granice obrębów ewidencyjnych
 Obszar zmeliorowany
 Rów

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kałuszyn



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY KAŁUSZYN
KIERUNKI - GMINA KAŁUSZYN

SKALA 1:25 000

Załącznik nr 18
do Uchwały nr IX/67/2025
Rady Miejskiej w Kałuszynie
z dnia 1 kwietnia 2025 r.

OZNACZENIA

OZNACZENIA OGÓLNE

--- GRANICE OGRANICZAJĄCE STUDIUM

--- GRANICE WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000

--- GRANICE PODSTAWY

--- GRANICE OBRĘBÓW

--- GRANICE PRZEDZIOŁÓW

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

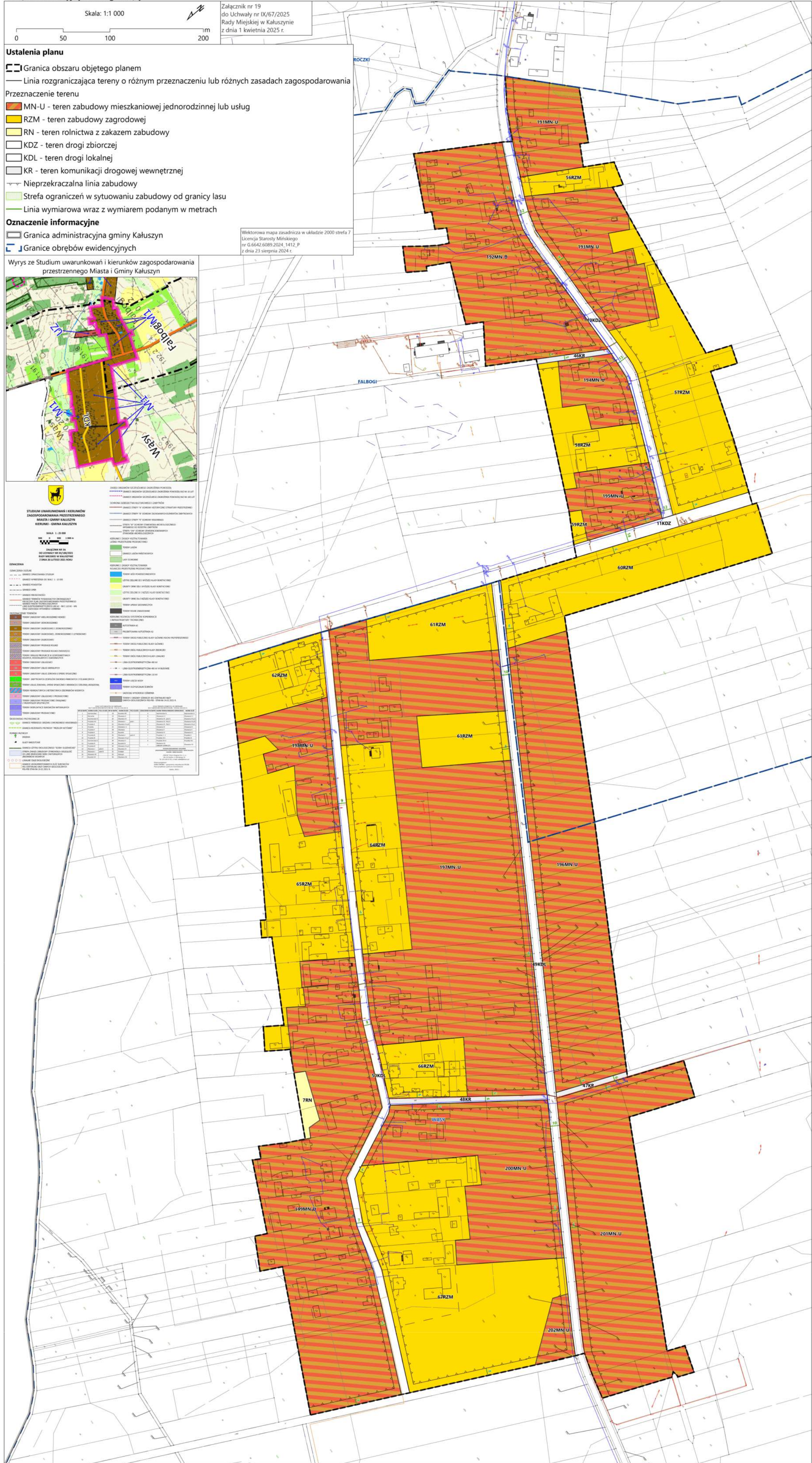
--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

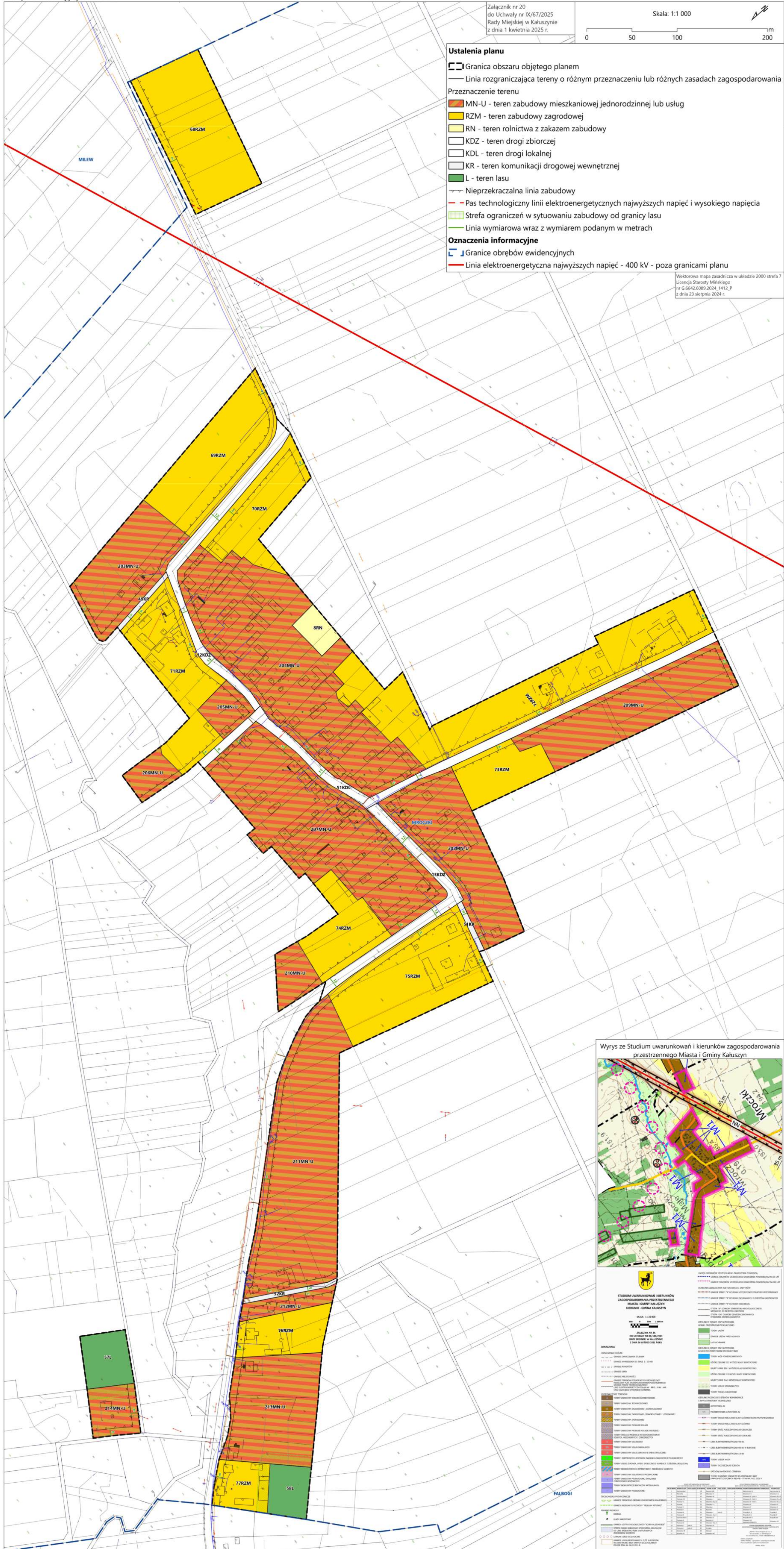
--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

--- GRANICE TERENÓW PRZEDZIOŁÓW (WYNIEMIONO DO SKALY 1:10 000)

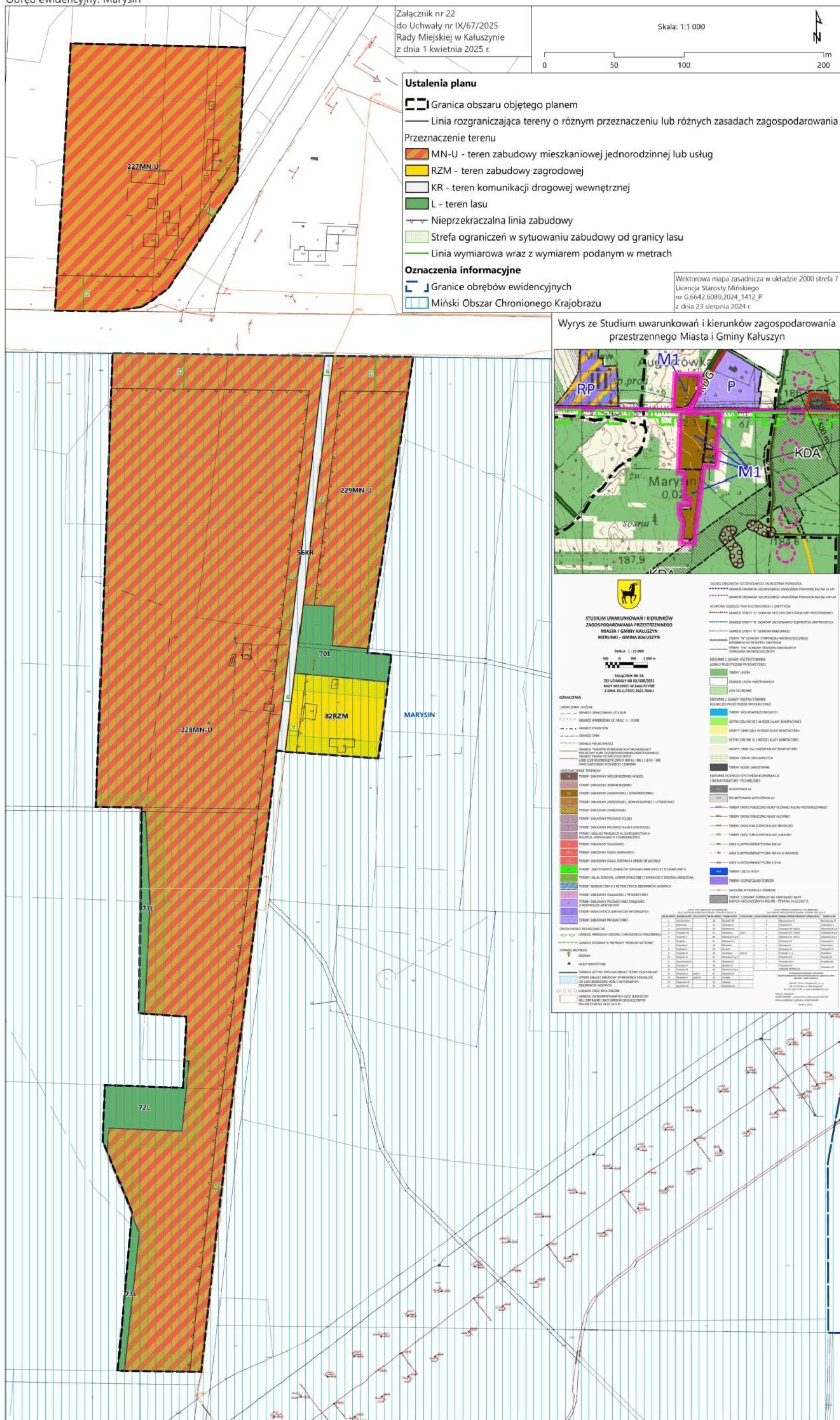
Obręb ewidencyjny: Falbogi, Wąsy



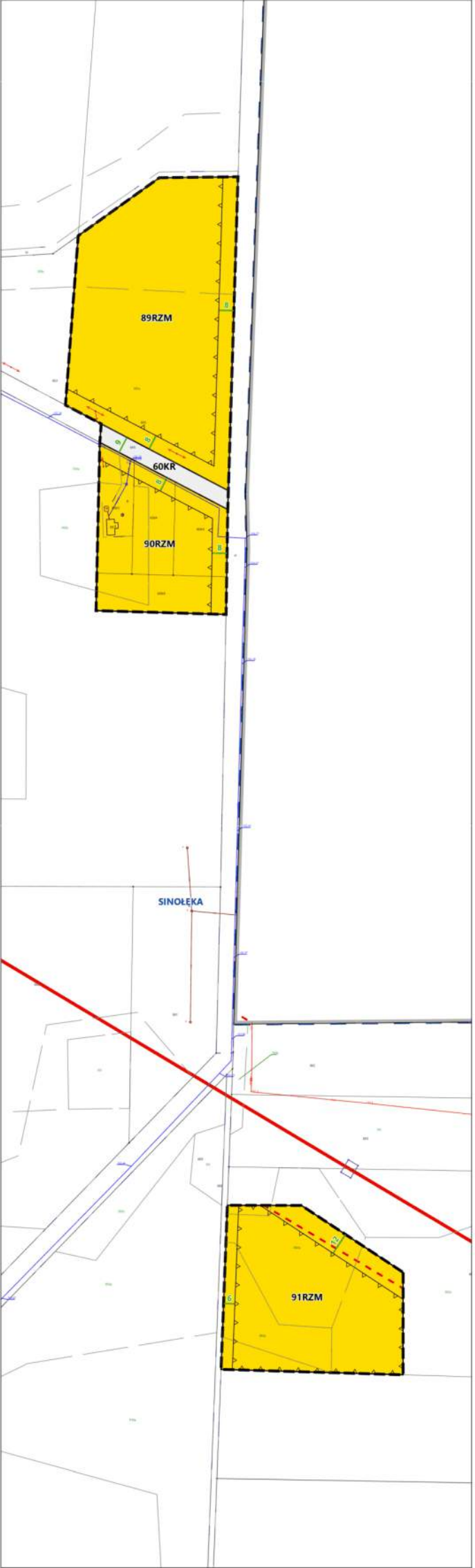
Obręb ewidencyjny: Mroczyki



Obręb ewidencyjny: Marysin

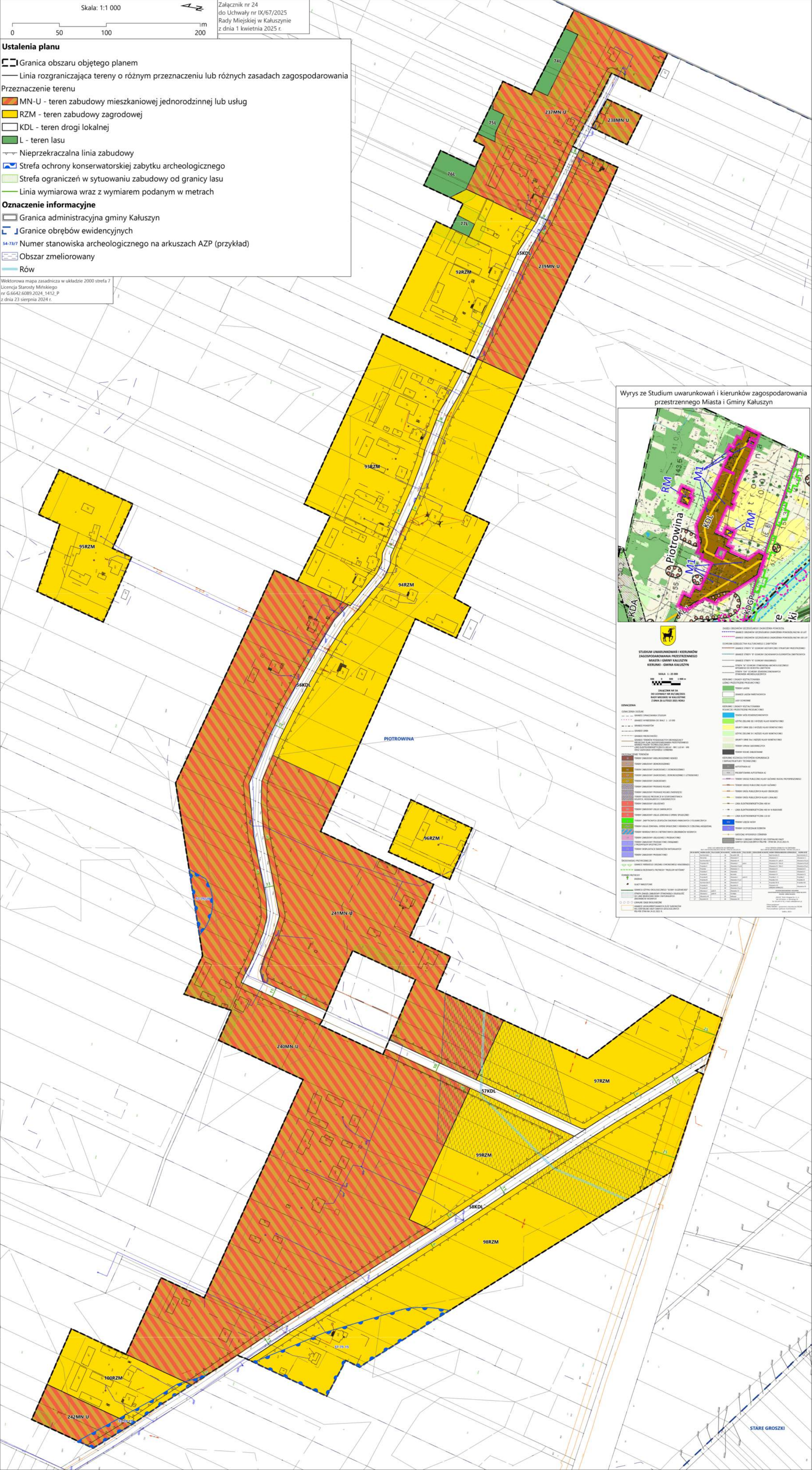


Obręb ewidencyjny: Sinołęka



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wiejskich na terenie gminy Kałuszyn

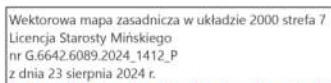
Obwód ewidencyjny: Piotrowina



</

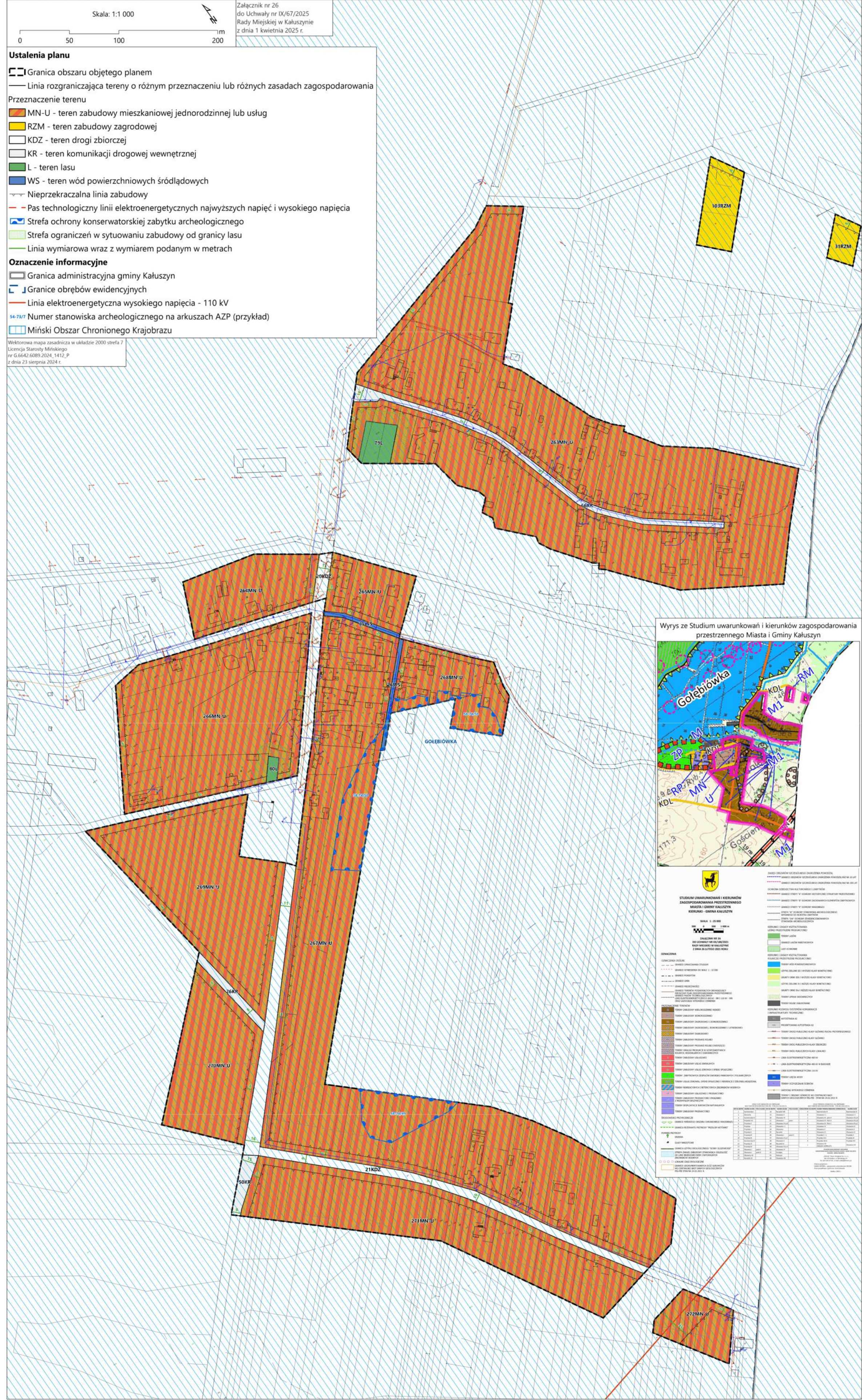
Obręb ewidencyjny: Stare Groszki, Nowe Groszki

Skala: 1:1 000



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wiejskich na terenie gminy Kałuszyn

Obręb ewidencyjny: Gołębiówka



Załącznik Nr 27 do uchwały Nr IX/67/2025

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 1 kwietnia 2025 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 2024 r. poz. 1130 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. 1465 zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 zm.) Rada Miejska w Kałuszynie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, realizowanych na terenie objętym planem miejscowym, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę przesyłowych wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę przesyłowej sieci kanalizacyjnej z urządzeniami,
- budowę drogi gminnej.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, podlega dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia energią elektryczną, ciepłą i paliwa gazowe nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

II. Budowa dróg

Budowa i rozbudowa dróg gminnych oznaczonych w planie symbolami KDL i KR realizowana będzie przez gminę miejsko-wiejską Kałuszyn ze środków własnych.

III. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w pkt I i II

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnych, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w pkt I i II będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

IV. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy „Wieloletni program inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Zadania w zakresie budowy dróg ponadlokalnych finansowane będą na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publicznoprawne.

Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy Prawo energetyczne.

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) pożyczki preferencyjne,
- 4) fundusze Unii Europejskiej,

Załącznik Nr 28 do uchwały Nr IX/67/2025

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 1 kwietnia 2025 r.

Zalacznik28.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