



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2026 r.

Poz. 4178

UCHWAŁA NR XVIII/127/2026 RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE

z dnia 17 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 4119, 4120, 2610, 2613, 4121 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 2025 r. poz. 1153 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 XV/94/2025 Rady Miejskiej w Kałuszynie z dnia 14 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 4119, 4120, 2610, 2613, 4121 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 uchwala co następuje:

Rozdział 1. **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 4119, 4120, 2610, 2613, 4121 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 4119, 4120, 2610, 2613, 4121 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. 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;
 - 8) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
 - 9) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
 - 10) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 11) dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych wskaźnikami hałasu
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.

§ 3. Ilekroć 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. 1. Ustala się jednolite przeznaczenie terenu dla całego obszaru objętego planem miejscowym - U – teren usług;

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.

§ 6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu

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

§ 8. 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.

§ 9. 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.

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

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem, ustala się strefę ochrony planistycznej „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych – układu urbanistycznego miasta Kałuszyna.

2. Strefy, o której mowa w ust. 1 nie wskazano w części graficznej planu, gdyż obejmuje ona cały jego obszar.

3. Ustala się

- 1) kablowy rodzaj sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 2) realizację nowej zabudowy w formie dostosowanej do skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zgodnej z lokalną tradycją (stonowanej, pastelowej);
- 4) zakaz budowy wolnostojących konstrukcji do montażu paneli słonecznych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 13. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem U ustala się obsługę komunikacyjną z ulic Mickiewicza lub Barlickiego, położonych poza obszarem objętym planem.

§ 14. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się realizowanie stanowisk postojowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym zlokalizowanym w bryle budynku.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

§ 16. 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 U, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 17. 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.

§ 18. 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.

§ 19. 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.

§ 20. 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 $\phi 32$;

§ 21. 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;

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 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.

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

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

§ 24. Zasady dotyczące gospodarki odpadami regulują przepisy odrębne.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działek – 1500 m²;
- 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 9.

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 27. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem przeznaczenia **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i 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) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
 - g) gabaryty budynku – 4;
- 5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

Rozdział 10.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28. Realizację uchwały powierza się Burmistrzowi Kałuszyna.

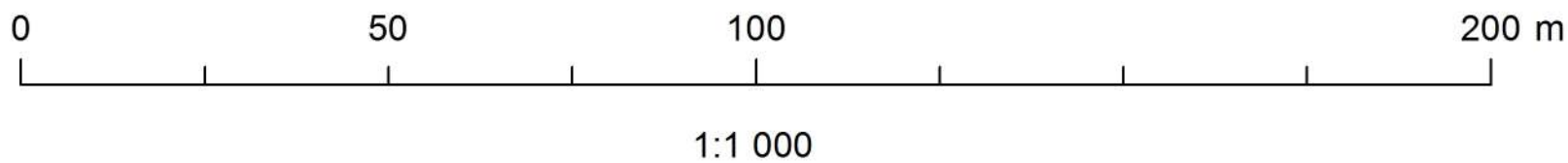
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kałuszynie

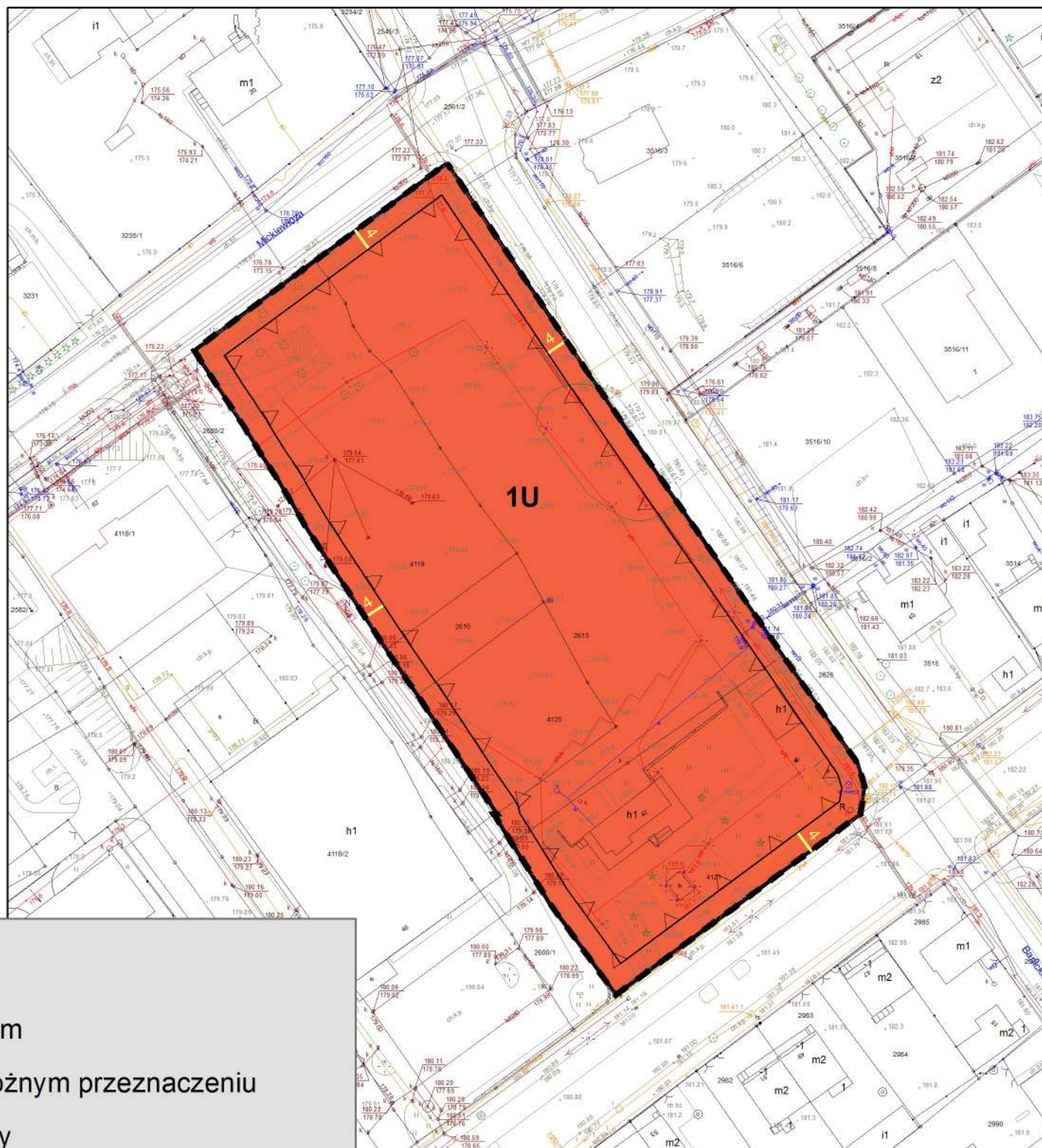
Adam Kaczmarczyk



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 4119, 4120, 2610, 2613, 4121 w Kałuszynie



Załącznik nr 1
do Uchwały nr XVIII/127/2026
Rady Miejskiej w Kałuszynie
z dnia 17 kwietnia 2026 r.

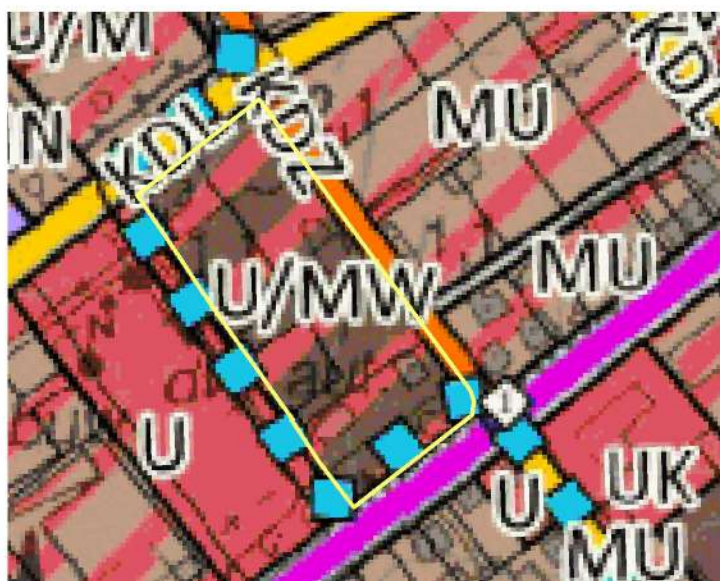


Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m
- Przeznaczenie terenu wraz z symbolem przeznaczenia terenu**
- U - teren usług

Wektorowa mapa zasadnicza w układzie 2000 strefa 7
Licencja Starosty Mińskiego nr G.6642.10893.2025_1412_P
z dnia 26 listopada 2025 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
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW Z NUMEREM Z GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW Z NUMEREM Z GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - GRANICE STREFY "A" OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
 - GRANICE STREFY "B" OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/127/2026
Rady Miejskiej w Kałuszynie
z dnia 17 kwietnia 2026 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 2025 r. poz. 1153 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:

Na terenie objętym planem miejscowym będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej, które należą do zadań własnych gminy.

I. Zadania własne gminy

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

- rozbudowę sieci wodociągowej i urządzeń wodociągowych,
- rozbudowę sieci kanalizacyjnej z urządzeniami,

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. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w pkt I

- 1) wiążącymi 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.

III. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 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.

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/127/2026

Rady Miejskiej w Kałuszynie

z dnia 17 kwietnia 2026 r.

Zalacznik3.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