

**UCHWAŁA NR CIII/895/2023
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 25 października 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria -
teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria cz. I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890), w związku z uchwałą nr LXXVIII/688/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria cz. I, zmienionej uchwałą nr XC/785/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 22 lutego 2023 r., po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 roku, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria cz. I, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 2. 1. W planie ustala 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych i terenów narażonych na zalewania;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m: gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej określonej w przepisach odrębnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:
 - a) **U-MNW** - teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącej,
 - b) **KDL** - teren drogi lokalnej,
 - c) **KDD** - teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład u przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowany budynek można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem U-MNW - jak dla terenów przeznaczonych na cele usługowo - mieszkaniowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności z zakresu gospodarki odpadami.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe terenu nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych maksymalnie 12 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego,
 - d) w przypadku lokalizowania funkcji mieszanej, miejsca parkingowe należy ustalić oddzielnie dla każdej funkcji z uwzględnieniem zapisów lit a.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się możliwość scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym przy zachowaniu następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego drogi z której następuje wjazd na działkę musi wynosić od 70° do 110°;
- 3) parametry określone w niniejszej uchwale, nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz na przyłączenia do działek sąsiednich.

§ 9. W zakresie zasad budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD, znajdująca się w obszarze objętym planem oraz istniejąca droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL - ul. Rybie, która częściowo znajduje się w obszarze objętym planem a częściowo przylega do obszaru objętego planem;
- 2) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, o minimalnej szerokości 6 m;

- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) budowę sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej, w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej, w terenie przeznaczonym pod zabudowę pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i budowy sieci gazowej,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nakaz stosowania mediów niepowodujących przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska bądź systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego,

- c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-MNW**, **2U-MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącej;
- 2) dopuszcza się w terenie lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkaniowych i usługowych: 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia maksymalnie 45°;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, zlokalizowanej w obszarze objętym planem oraz z drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL (ulica Rybie), zlokalizowanej w obszarze oraz poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę terenu z dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu z uwzględnieniem § 9 pkt 2;
- 5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości **10%**.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości **0%**.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających (w obszarze planu) 5 m z trójkątami widoczności 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości **0%**.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

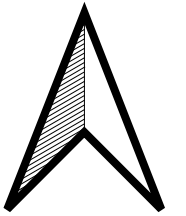
**Aleksandra Fedynicz-
Komosa**

TZ-41/2



Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 października 2023 r.

0 25 50 75 100 m



MW - tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym osiedlowej miasta Góra Kalwaria. Dopuszczono (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

 granica obszaru objętego planem

 nieprzekraczalne linie zabudowy

$\frac{\quad}{5}$ zwymiarowanie odległości mierzone w metrach

U-MNW teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej
jednorodzinnej wolno stojącej

KDL teren drogi lokalnej

KDD teren drogi dojazdowej

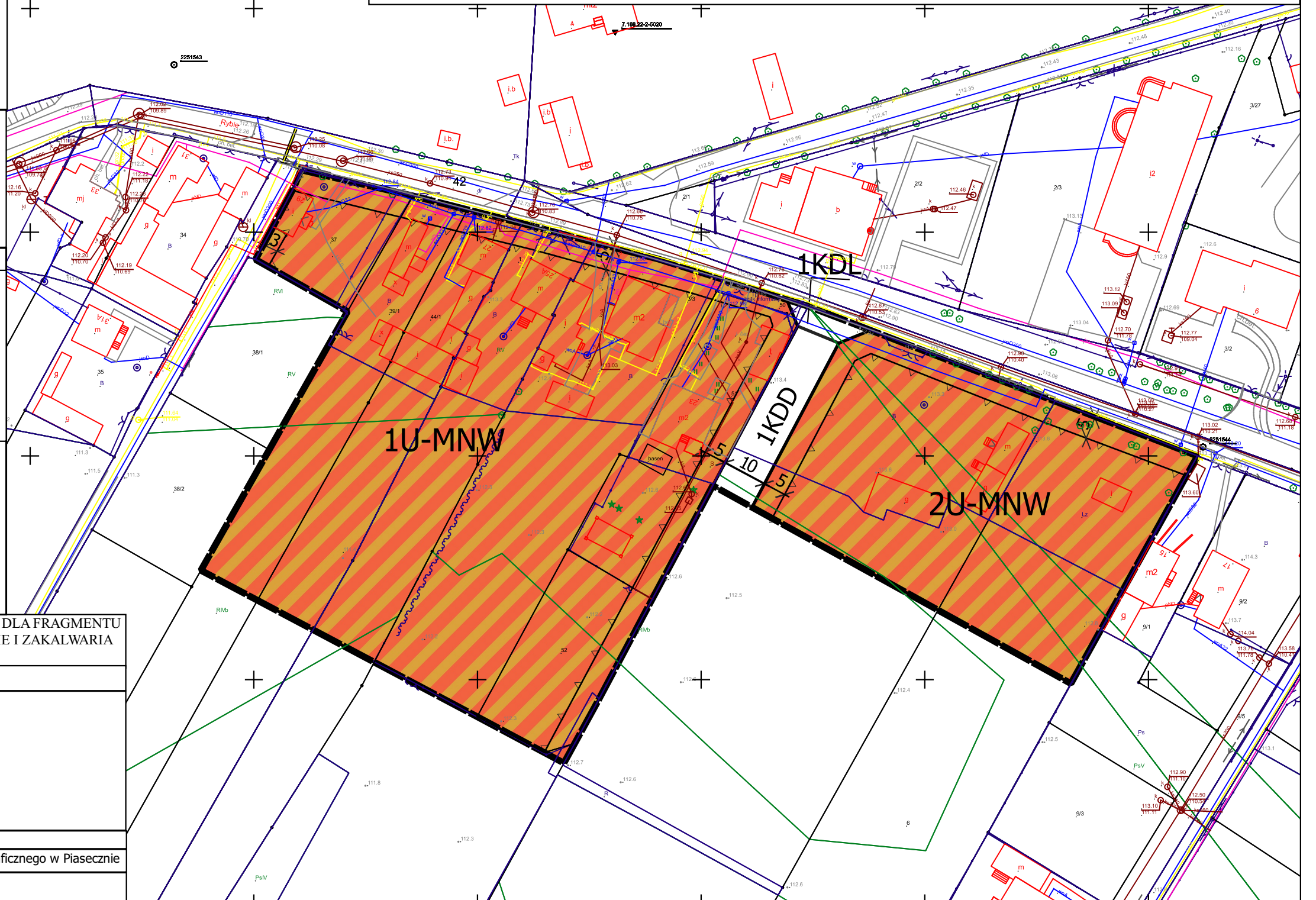
RYSUNEK PLANU

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Układ współrzędnych POLAND CS2000 Zone 7

Mapa podkładowa pochodzi z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Piasecznie

ROK 2023



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr CIII/895/2023

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 25 października 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA KALWARIA-
TEREN POMIĘDZY ULICAMI RYBIE I ZAKALWARIA CZ. I**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria cz. I został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 sierpnia 2023 r. do 05 września 2023 r. Uwagi do projektu planu można było wносить do dnia 19 września 2023 r.

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-
Komosa**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr CIII/895/2023
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 25 października 2023 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzonej po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria cz. I. Wszystkie inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem miejscowym były już zaplanowane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria, przyjętym uchwałą nr LV/607/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 4775, 5668). Procedura miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowań.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-
Komosa**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr CIII/895/2023

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 25 października 2023 r.

Zalacznik4.xml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę