

**Projekt**

z dnia 9 września 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria –  
osiedle Kilińskiego cz. B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 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, z 2024 r. poz. 1824) oraz w związku z Uchwałą Nr V/39/2024 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – osiedle Kilińskiego cz. B oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętej Uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r., Rada Miejska Góry Kalwarii uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – osiedle Kilińskiego cz. B, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 3. 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak potrzeb określania lub brak występowania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku frontowym** – należy przez to rozumieć budynek zlokalizowany bezpośrednio przy obowiązującej linii zabudowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o więcej niż dwóch połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą usytuowanie zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, przy czym:
  - a) dopuszcza się cofnięcie zabudowy na długości nie większej niż 20% szerokości elewacji,
  - b) dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną linię na głębokość do 1,5 m: balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, z zastrzeżeniem lit. c
  - c) w terenie IKDG zakaz lokalizacji elementów dopuszczonych w lit. b);
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;

7) **usługach związanych z gospodarowaniem odpadami** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na: zbieraniu (w tym skupu surowców wtórnych), transporcie (w zakresie tymczasowego magazynowania odpadów przez transportującego), przetwarzaniu (odzysku lub unieszkodliwiania) odpadów.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
  - b) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - c) **KDG** – teren drogi głównej,
  - d) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach niespełniających wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu,
  - b) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych;
- 5) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 6) zakaz lokalizacji myjni samochodowych, stacji paliw, zakładów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, obiektów usługowych wymagających placów składowych oraz baz pojazdów transportu towarowego.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW-U i MN-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących 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 zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym: obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego o kodzie 14-318.76-029.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków (budynek mieszkalny, ul. Pijarska 53) oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, ochrona obiektu na podstawie przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

**§ 10.** 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) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - c) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa, z zastrzeżeniem lit. d.,
  - d) w odniesieniu do usług, lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U, 1MN-U, 2MN-U, 3-MNU, dostępnych od strony dróg, usytuowanych w parterach budynków dopuszcza się bilansowanie i lokalizowanie miejsc postojowych w drogach publicznych.

**§ 11.** 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) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 12.** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) stosowanie na elewacji budynków barw jasnych, pastelowych, z jednoczesnym zakazem stosowania odcieni koloru niebieskiego, zielonego i fioletowego;

- 2) obowiązek określania kolorów zgodnie z pkt. 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;
- 3) detale architektoniczne budynku, w tym: balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, loggii, tarasów – w kolorach: czarnym, szarym, naturalnych kolorach metalu, kamienia i drewna lub w kolorze tynku.

**§ 13.** W zakresie kolorystyki oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) dla dachów stromych, o spadku powyżej 12°:
  - a) stosowanie dachówki, gontu bitumicznego, blachy płaskiej na rąbek stojący lub blachodachówki,
  - b) zakaz stosowania blachy trapezowej oraz blachy falistej,
  - c) kolor pokrycia dachów: w odcieniach ceglanych, szarych, grafitowych, brązowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDG i KDD;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzy droga główna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG oraz drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, małej architektury, rowów, urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, minimalna szerokość dojazdu – 6,0 m.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) 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 z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
  - c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,

- c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym:
    - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 150 kW – ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,
    - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujących energię odnawialną, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odpadów.

**§ 16.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 8% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW-U, MN-U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDD.

**§ 17.** Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDG – związany z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

**§ 18.** Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
  - a) usług handlu hurtowego,

- b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m,
  - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu dla budynków frontowych:
    - minimalnie: 7,0 m,
    - maksymalnie 7,5 m,
  - g) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków frontowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,
    - budynków innych niż frontowe: dachy płaskie, jedno-, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 35°,
  - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 22,0 m,
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDG.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
  - a) usług handlu hurtowego,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m,

- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu dla budynków frontowych:
- minimalnie: 3,5 m,
  - maksymalnie 7,5 m,
- g) ukształtowanie połaci dachowych:
- budynków frontowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - budynków innych niż frontowe: dachy płaskie, jedno-, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 35°,
- h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 11,5 m;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 1KDD.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN-U** i **3MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
- a) usług handlu hurtowego,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu dla budynków frontowych:
- minimalnie: 7,0 m,
  - maksymalnie 7,5 m,
- g) ukształtowanie połaci dachowych:
- budynków frontowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - budynków innych niż frontowe: dachy płaskie, jedno-, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 35°,
- h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,0 m;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDD.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) usług handlu hurtowego,
  - c) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy jedno-, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,
    - budynków garażowych i gospodarczych: dachy płaskie, jedno-, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 35°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i usługowej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i usługowej:
    - powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,0 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,0 m;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga główna;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §14 pkt 3;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD i 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga dojazdowa;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §14 pkt 3;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

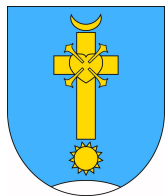
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Teresa Jędral**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA KALWARIA – OSIEDLE KILIŃSKIEGO CZ. B

RYSUNEK PLANU | SKALA 1:1000

0 25 50 75 100  
m



## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

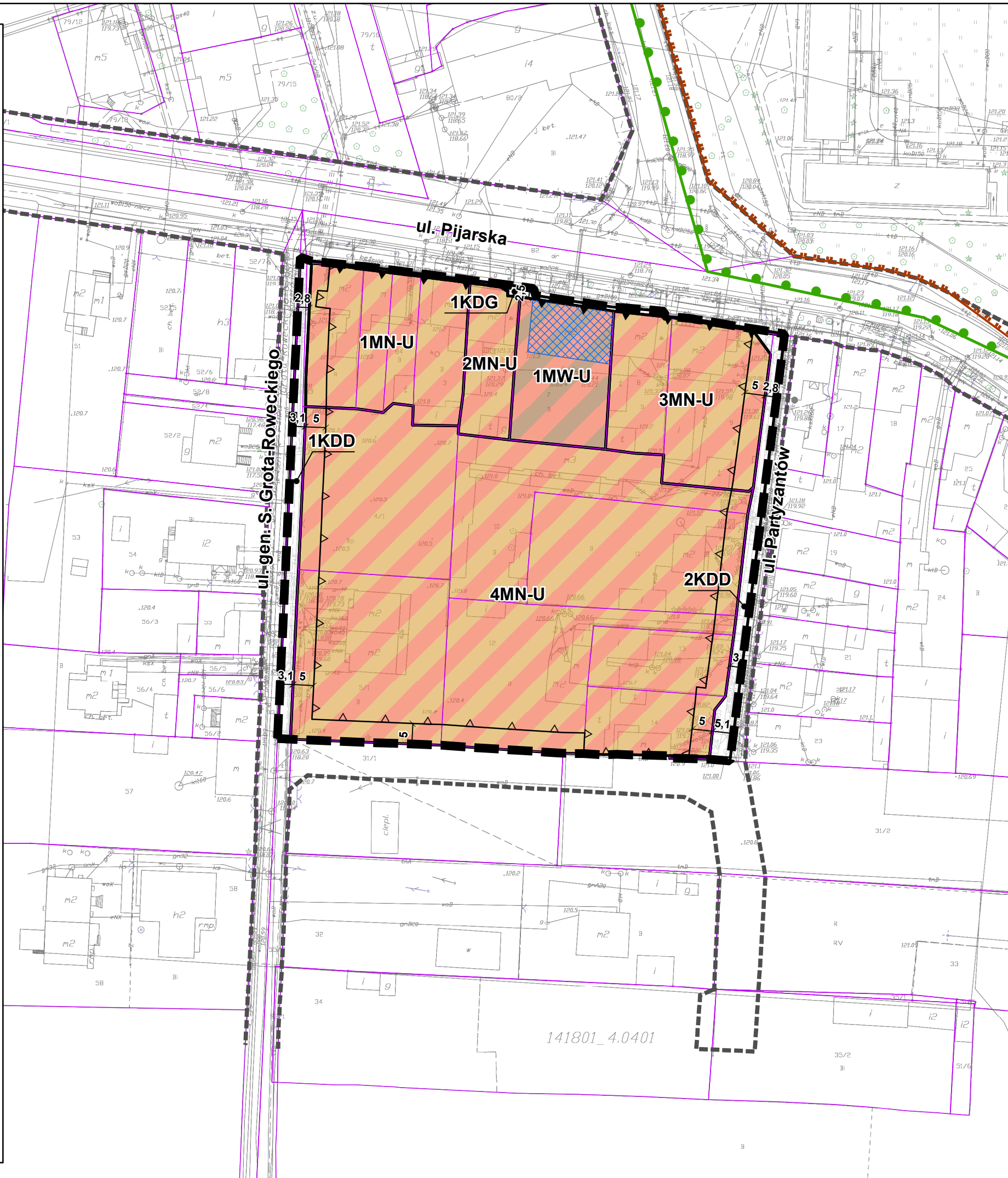
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach

## PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KDG – teren drogi głównej
- KDD – teren drogi dojazdowej

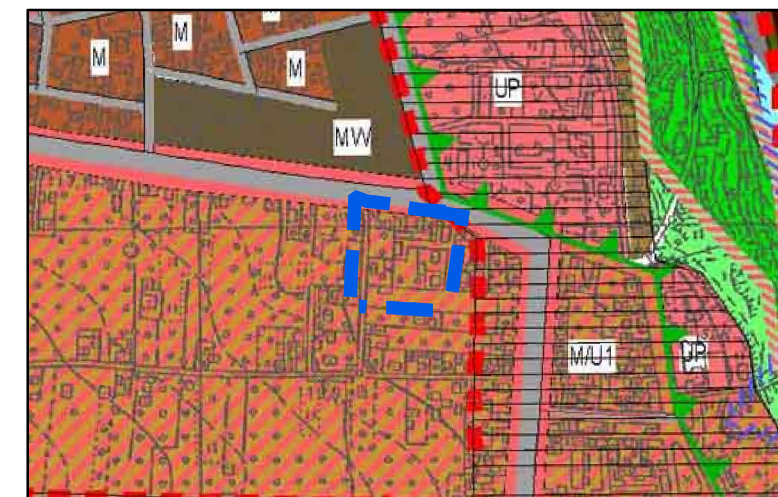
## ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- cały obszar położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego o kodzie 14-318.76-029
- cały obszar położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna)
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (poza granicą planu)
- budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- obszar ujęty w rejestrze zabytków (poza granicami planu)
- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- granica działek ewidencyjnych



załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia .....

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA SKALA 1:10 000



- granica obszaru objętego planem
- tereny adaptacji, uzupełnienia i rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej miasta Góra Kalwaria
- drogi istniejące układu podstawowego
- ośrodek usługowy o znaczeniu ponadlokalnym

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA KALWARIA – OSIEDLE KILIŃSKIEGO CZ. B

SKALA 1:1000

|                                          |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sporządzający                            | Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria                                                                                                                      |
| Wykonawca                                | Budplan Sp. z o.o.                                                                                                                                          |
| Główny projektant                        | mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak<br>inż. Monika Nasilowska                                                                                             |
| Zespół                                   | mgr Agata Grzelak<br>dr inż. Aleksandra Radawiec<br>inż. Kamil Suchożębski<br>inż. Agnieszka Szaniawska<br>mgr inż. Natalia Andraszek<br>inż. Anna Wojtczuk |
| Układ współrzędnych                      | Układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG: 2178                                                                                                          |
| Źródło pochodzenia<br>użytego materiału: | Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i<br>Kartograficznej w Piasecznie                                                                                |
| 2025 R.                                  |                                                                                                                                                             |

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – osiedle Kilińskiego cz. B został poddany konsultacjom społecznym w dniach: od 10 lipca 2025 r. do 7 sierpnia 2025 r. Uwagi do projektu planu można było wносить do 7 sierpnia 2025 r.

W czasie konsultacji społecznych do ww. planu miejscowego w wyznaczonym terminie, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.) do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria uwagi nie wpłynęły.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Teresa Jędral**

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska Góry Kalwarii rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują m.in. układ drogowy, infrastrukturę techniczną – wodociągową, kanalizacyjną.

3. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

4. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 2, określają uchwalone przez Radę Miejską Góry Kalwarii strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

5. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w pkt 2, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

6. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.).

7. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miejską Góry Kalwarii.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Teresa Jędral**

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia .....

### **Dane przestrzenne**

**Rada Miejska Góry Kalwarii na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**