

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Baniocha - osiedle Wilczynek cz. I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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 i 1940), 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 Uchwałą Nr V/40/2024 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha - osiedle Wilczynek cz. I oraz stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętej Uchwałą Nr Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia, Rada Miejska Góry Kalwarii uchwala, co następuje:

**Rozdział I.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha - osiedle Wilczynek cz. I, 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 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, stanowiące załącznik nr 3 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) 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;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

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

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

§ 4. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć tę granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się wejście lub wjazd na działkę;
- 3) **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;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;
- 5) **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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym U – teren usług.

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

Rozdział II.

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) nakaz stosowania w obrębie budynku ujednoliconej pod względem koloru stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 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 U, w zależności od rodzaju zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dopuszczalnych norm hałasu w środowisku;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 5) 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę i zachowanie obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków - budynku dworu z lat 20-tych XX w., oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§ 9. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 16,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla usług minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej;

b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

§ 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) nakaz zachowania istniejących spadków dachu;
- 2) stosowanie dachówki, gontu bitumicznego;
- 3) zakaz stosowania blachy trapezowej oraz blachy falistej;
- 4) kolor pokrycia dachów: w odcieniach ceglastych, szarych, grafitowych, brązu.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) układ komunikacyjny, tworzy istniejąca droga publiczna poza granicami planu.

§ 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, z zastrzeżeniem lit. c,
 - 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 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, z zastrzeżeniem lit. c,
 - 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) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
 - e) 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 indywidualnych systemów pozyskiwania ciepła, w tym:

- lokalizacji wolno stojących urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 150 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
- lokalizacji urządzeń innych niż wolno stojące wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, 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 wysokości 15% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.

Rozdział III. Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
 - a) usług handlu,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług rzemieślniczych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych – dach czterospadowy o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków z zastrzeżeniem § 8;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg poza obszarem planu.

Rozdział IV. Ustalenia końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Teresa Jędral

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2025 r.

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 ze zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha - osiedle Wilczynek cz. I postanawia się, co następuje.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 finansowania.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Teresa Jędral

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne

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) przygotowano dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Teresa Jędral