

Projekt

z dnia 29 maja 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 -
rejon ul. Papczyńskiego cz. II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024.1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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) w związku z Uchwałą Nr XC/787/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 22 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon ul. Papczyńskiego cz. II - 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 r. - uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon ul. Papczyńskiego cz. II, 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 uwag nieuwzględnionych 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 o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych tworzonych dla planu, zapisanych w postaci elektronicznej - stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej określonej w przepisach odrębnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany budynku, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku do 1,5 m oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w zakresie prawa budowlanego;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) **usługach** - należy przez to rozumieć każdą działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb społecznych: niematerialnych oraz materialnych, lecz niewytwarzanych metodami przemysłowymi, prowadzoną na terenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 4. 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 kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach;
- 5) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych

- 1) granica obszaru ochrony układu urbanistycznego wzdłuż ul. Kalwaryjskiej;

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, inne niż wymienione w ust. 1 i 2 w tym wynikające z przepisów obowiązujących, mają charakter informacyjny.

4. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w planie:

- 1) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 2) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
- 3) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między linią rozgraniczającą a linią zabudowy – możliwość remontu i przebudowy, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie;
- 4) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – dopuszczenie lokalizacji nowych i utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się na jednej działce budowlanej lokalizację jednego budynku mieszkalnego;
- 6) jeśli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 25 m.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych: IMN-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zachowuje się granicę obszaru ochrony układu urbanistyczno-budowlanego wzdłuż ulicy Kalwaryjskiej, objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków pod numerem A-1444. r., którą kształtuje Instrukcja do decyzji nr 1444A o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno - budowlanego miasta Góra Kalwaria wraz z zawiadomieniem dotyczącym Instrukcji z dnia 13 czerwca 2016 r.

2. W wyżej wymienionym obszarze obowiązuje:

- 1) stosowanie na elewacjach stonowanej kolorystyki, naturalnych materiałów (cegła, tynk, klinkier, okładziny kamienne, drewno); dla pokrycia dachowego stosowanie dachówki, blachy, gontu, matowej blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 2) zakaz stosowania do wykończenia elewacji blachy trapezowej, sidingu, paneli blaszanych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, cały obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego o kodzie 14 - 318.76-029.

§ 10. 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) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, przy ustaleniu:
 - a) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 15 m,

- b) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 3) parametry określone w pkt. 2 nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz przyłączenia do działek sąsiednich;
- 4) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.

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

- 1) układ komunikacyjny tworzy droga klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ, oraz teren drogi komunikacji wewnętrznej 1KR;
- 2) ustala się:
 - a) dla 1KDZ (ul. Kalwaryjskiej) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla 1 KR, w granicach planu znajduje się fragment drogi, szerokość fragmentu drogi w granicach planu 3,0 m wraz ze skosem widoczności 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych z dopuszczeniem wydzielenia nowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 6 m;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie danej działki budowlanej;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego;
- 6) obowiązuje zagospodarowanie dróg i miejsc postojowych w sposób umożliwiający dostęp osobom z niepełnosprawnością ruchową.

§ 12. 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 z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) budowę sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, poza pasami jezdni;
- 3) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny 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 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,
 - d) zakaz indywidualnych ujęć wody;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i rozporządzeń w sprawie sieci gazowej,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z możliwością rozbudowy,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii zgodnie z przepisami z zakresu planowania przestrzennego, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 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;
- 10) w zakresie telekomunikacji - obsługę z projektowanych 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 gminie.

§ 13. Ustala się teren do zagospodarowania jako przestrzeń publiczna, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDZ**, na którym obowiązuje zagospodarowanie ułatwiające dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług handlu hurtowego;
- 3) dopuszcza się w terenie lokalizowanie: budynków gospodarczych, garażowych;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,08,

– maksymalny: 1,2;

5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla usług: 8 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - d) geometria dachów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - e) w ciągu ulicy Kalwaryjskiej usytuowanie kalenic budynków równoległe do ulicy.
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Kalwaryjskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDZ**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1 KR**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych z uwzględnieniem § 11 pkt 3.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 15. 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 terenu oznaczonego symbolem MN-U;
- 2) 0 % dla pozostałych terenów.

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Teresa Jędral

Załącznik Nr 2 do uchwały NrRady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA KALWARIA - REJON UL.PAPCZYŃSKIEGO CZ. II**

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Teresa Jędral

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

**Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej Góry Kalwarii**

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasad 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), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z póź. zm po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon ul.Papczyńskiego cz. II, Rada Miejska Góry Kalwarii postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej Góry Kalwarii projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon ul. Papczyńskiego cz. II, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Teresa Jędral

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2025 r.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Teresa Jędral