

**Projekt**

z dnia 7 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria –  
rejon ul. Lipkowskiej 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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) oraz w związku z Uchwałą Nr LXXXVIII/766/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętej Uchwałą LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r., Rada Miejska Góry Kalwarii uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I.

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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) 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;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 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;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 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. 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) strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi;
- 6) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - c) **U** – teren usług,
  - d) **ZN-ZP** – teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej,
  - e) **KDG** – teren drogi głównej,

- f) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
- g) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- h) **KKK** – teren komunikacji kolejowej.

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) dla istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej dopuszczenie ich zachowania, wraz z możliwością przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontu, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów.

**§ 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 symbolami:
  - a) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNW-U, U – dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, kolejowej 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:
  - a) całego 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,
  - b) części obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 ustanawiającymi ten obszar;
- 2) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar;
- 3) obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q=10\%$ );
- 4) obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q=1\%$ );
- 5) obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q=0,2\%$ );
- 6) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach osuwisk nieaktywnych o numerach identyfikacyjnych 16177 oraz 16179.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (budynek mieszkalny, ul. Lipkowska 15) 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi, zgodnie z rysunkiem planu, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, gdzie obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

**§ 11.** 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, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszczenie ich zachowania, wraz z możliwością przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontu, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - 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 jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla domów zakonnych – minimum 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca zakwaterowania;
    - dla usług oświaty – minimum 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy;
    - dla pozostałych 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.

**§ 12.** 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.

**§ 13.** 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.

**§ 14.** 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;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację.

**§ 15.** 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 1KDG i 1KDD;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące drogi publiczne klasy głównej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG i KDD oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, 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, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 5) minimalną szerokość dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m.

**§ 16.** 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, d i e,
  - 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,

- e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 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 lokalizacji stacji transformatorowych,
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym:
    - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. e i f,
    - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e i f,
  - e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni,
  - f) w zakresie wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się usytuowanie, stosowanie rozwiązań i materiałów, nie powodujących negatywnego wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego i drogowego;
- 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 wolnostojących urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
    - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące 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.

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

- 1) 7% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW;
- 2) 8% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW-U, U;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZN-ZP, KDG, KDD, KR, KKK.

**§ 18.** Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) IKDG – związany z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg;
- 2) IKKK – związany z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania linii kolejowych.

§ 19. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD związany z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

§ 20. Wskazuje się granice terenu kolejowego zamkniętego zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych 12,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenu z dróg 1KDD, 1KR oraz z drogi 1KDG poprzez teren 2MNW-U i 3MNW-U,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 pkt 5.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) usługi;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
  - a) usług handlu hurtowego,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych 12,0 m,
- dla budynków usługowych 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych 6,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe 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;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa terenów z dróg 1KDG, 1KDD, 1KR, 2KR, 3KR,
- b) dopuszczenie wyznaczania dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, , z zastrzeżeniem §15 pkt 5.

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

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) usługi;

2) wyklucza się przeznaczenie usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zakaz lokalizacji nowych budynków;

4) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych 12,0 m,
- dla budynków usługowych 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych 12,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi 1KDD.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie – usługi;



- 2) wyklucza się przeznaczenie:
  - a) usług handlu hurtowego,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego – domów zakonnych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych 12,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków usługowych: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi 1KDG.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zieleń naturalna,
  - b) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu bezpośrednio z drogi 1KDD, oraz pośrednio przez teren 4MNW-U.

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

- 1) przeznaczenie: droga główna;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §15 pkt 3;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie: droga dojazdowa;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §15 pkt 3;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §15 pkt 3;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK** ustala się:

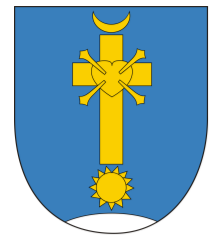
1) przeznaczenie – komunikacja kolejowa;

2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

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

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

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

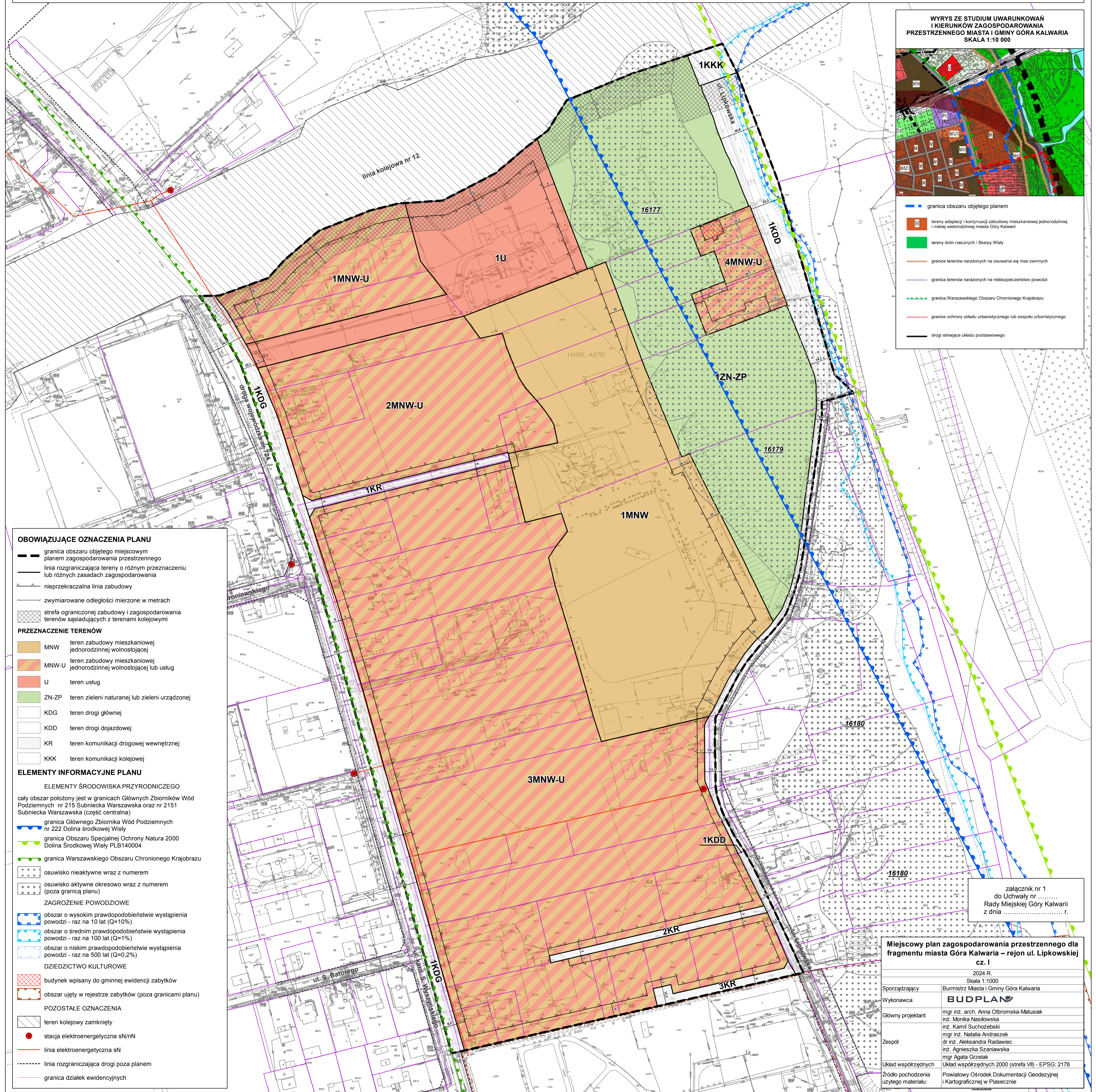
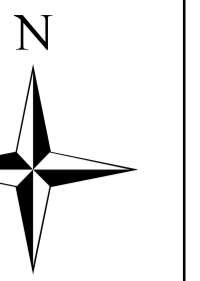


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA KALWARIA

## – REJON UL. LIPKOWSKIEJ CZ. I

RYSUNEK PLANU | SKALA 1:1000

0 100 200 m



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

- granicz obszaru objętego planem
- tereny adaptacji i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej wielorodzinnej miasta Góry Kalwarii
- tereny dolin rzecznych i Skarpy Wisły
- granice terenów narządzonych na osuszenie się mas ziemnych
- granice terenów narządzonych na niebezpieczeństwo powodzi
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granice ochrony układu urbanistycznego lub zespołu urbanistycznego
- drogi istniejące układu podstawowego

### OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U teren usług
- ZN-ZP teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej
- KDG teren drogi głównej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK teren komunikacji kolejowej

### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

#### ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

cały obszar położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna)

- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły
- granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

- oswisko nieaktywne wraz z numerem
- oswisko aktywne okresowo wraz z numerem (poza granicą planu)

#### ZAGROŻENIE POWODZIOWE

- obszar o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (Q=10%)
- obszar o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 100 lat (Q=1%)
- obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 500 lat (Q=0,2%)

#### DZIEDZICTWO KULTUROWE

- budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- obszar ujęty w rejestrze zabytków (poza granicami planu)

#### POZOSTAŁE OZNACZENIA

- teren kolejowy zamknięty
- stacja elektroenergetyczna sN/nN
- linia elektroenergetyczna sN
- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- granica działek ewidencyjnych

załącznik nr 1 do Uchwały nr ..... Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia ..... r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I	
2024 R. Skala 1:1000	
Sporządzający	Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria
Wykonawca	<b>BUDPLAN</b>
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak inż. Monika Nasiłowska inż. Kamil Suchożebski
Zespół	mgr inż. Natalia Andraszek dr inż. Aleksandra Radawiec inż. Agnieszka Szaniawska mgr Agata Grzelak
Układ współrzędnych	Układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG: 2178
Źródło pochodzenia użytego materiału:	Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Piasecznie

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	09.01.2024	***	<p>1. Usunięcie zapisu par. 23 pkt 3 zakazującego lokalizacji nowych budynków w obszarze 4MNW-U</p> <p>2. Przesunięcie linii zabudowy działki 12/3 w części od strony ul. Lipkowskiej do takiej jak linia zabudowy działki 12/1</p>	<p>12/1 12/3</p>	4MNW-U		1.X		1.X	<p>Ad. 1 Uwaga nieuwzględniona Przeważająca większość terenu 4MNW-U zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) znajduje się w granicach osuwiska nieaktywnego o numerach 16177 KRO oraz 16179 KRO. Według monitoringu pomiarów wglębnych przemieszczeń Skarpy Wiślanej w powiecie piaseczyńskim, na całej długości badanego odcinka Skarpy Wiślanej w rejonie Góry Kalwarii, występują narastające ruchy masowe skarpy. We wszystkich przekrojach pomiarowych występują wglębne ruchy mas ziemnych o różnym natężeniu. Postępujące wglębne ruchy mas ziemnych mogą zagrażać infrastrukturze naziemnej i należy traktować ten odcinek Skarpy Wiślanej jako potencjalnie niestabilny. Wobec czego nieuzasadnione jest wprowadzanie możliwości zwiększenia zainwestowania terenu poprzez realizację nowej zabudowy</p> <p>Ad. 2 Uwaga nieuwzględniona Przeważająca większość terenu 4MNW-U zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) znajduje się w granicach osuwiska nieaktywnego o numerach 16177 KRO oraz 16179 KRO. Według monitoringu pomiarów wglębnych przemieszczeń Skarpy Wiślanej w powiecie piaseczyńskim, na całej długości badanego odcinka Skarpy Wiślanej w rejonie Góry Kalwarii, występują narastające ruchy masowe skarpy. We wszystkich przekrojach pomiarowych występują</p>
							2.X		2.X	

			3. Wnosi o ujęcie w planie informacji o ograniczeniach związanych z ujęciem budynku przy ul. Lipkowskiej 15 w gminnej ewidencji zabytków.				<b>3.X</b>		<b>3.X</b>	wglębne ruchy mas ziemnych o różnym natężeniu. Postępujące wglębne ruchy mas ziemnych mogą zagrażać infrastrukturze naziemnej i należy traktować ten odcinek Skarpy Wiślanej jako potencjalnie niestabilny. Wobec czego nieuzasadnione jest wprowadzanie możliwości zwiększenia zainwestowania terenu poprzez realizację nowej zabudowy.  Ad. 3 Uwaga nieuwzględniona Budynek przy ul. Lipkowskiej 15 został ujęty w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W projekcie planu znajduje się informacja o ujęciu obiektu w ewidencji oraz odniesienie do przepisów odrębnych w zakresie ochrony obiektu. W przypadku braku przedmiotowego zapisu, projekt planu nie uzyskałby uzgodnienia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.
2.	10.01.2024	***	1. Usunięcie pkt 4 par. 23 o zakazie nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków  2. Przesunięcie linii zabudowy działki 12/4 o 6 m poza obrys istniejącego budynku gospodarczego w kierunku od ul. Lipkowskiej.	12/4	4MNW-U		<b>1.X</b>		<b>1.X</b>	Ad. 1 Uwaga nieuwzględniona Przeważająca większość terenu 4MNW-U zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) znajduje się w granicach osuwiska nieaktywnego o numerach 16177 KRO oraz 16179 KRO. Według monitoringu pomiarów wglębnych przemieszczeń Skarpy Wiślanej w powiecie piaseczyńskim, na całej długości badanego odcinka Skarpy Wiślanej w rejonie Góry Kalwarii, występują narastające ruchy masowe skarpy. We wszystkich przekrojach pomiarowych występują wglębne ruchy mas ziemnych o różnym natężeniu. Postępujące wglębne ruchy mas ziemnych mogą zagrażać infrastrukturze naziemnej i należy traktować ten odcinek Skarpy Wiślanej jako potencjalnie niestabilny. Wobec czego nieuzasadnione jest wprowadzanie możliwości zwiększenia zainwestowania terenu.
							<b>2.X</b>		<b>2.X</b>	Ad. 2 Uwaga nieuwzględniona Przeważająca większość terenu 4MNW-U zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) znajduje się w granicach osuwiska nieaktywnego o numerach 16177 KRO oraz 16179 KRO. Według monitoringu pomiarów wglębnych przemieszczeń Skarpy Wiślanej w powiecie piaseczyńskim, na całej długości badanego odcinka Skarpy Wiślanej w rejonie Góry Kalwarii, występują narastające ruchy masowe skarpy. We wszystkich przekrojach pomiarowych występują wglębne ruchy mas ziemnych o różnym natężeniu. Postępujące wglębne ruchy mas ziemnych mogą zagrażać infrastrukturze naziemnej i należy traktować ten odcinek Skarpy Wiślanej jako potencjalnie niestabilny. Wobec czego

											nieuzasadnione jest wprowadzanie możliwości rozbudowy istniejących budynków.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I 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 sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gminy i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg gminnych, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia.....2024 r.

### **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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**