

WYKAZ UWAG

WNIESIONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA

Wyłożenie do publicznego wglądu: od 4 lipca 2025 r. do 25 lipca 2025 r.;

dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami: 22 lipca 2025 r.;

termin składania uwag: do 15 sierpnia 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium 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.	11.07.2025	*	Wnosi o przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej oraz usług	dz. ew. nr 17/25, 17/6 obr. Julianów	ZL		X			Uwaga nieuwzględniona Działka stanowi w całości grunty leśne. Zgodnie z wynikami bilansu i stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego wyrażonym w rozstrzygnięciu nadzorczym z 4 listopada 2024 r. (WP-I.4131.198.2024) brak możliwości wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
2.	22.07.2025	*	Wskazanie terenu usług lub mieszkaniowo-usługowego.	dz. ew. nr 190 obr. Czaplinek	R, ZL, ZLz		X			Uwaga nieuwzględniona W dotychczas obowiązującym studium obszar przeznaczony pod teren rolny R2 i leśny. Obszar znajduje się w znacznej odległości od zabudowy.
3.	08.08.2025	*	Ujęcie jako działki pod zabudowę	dz. ew. nr 78/40 obr. Sobików	ZL		X			Uwaga nieuwzględniona Działka stanowi w całości grunty leśne. Jest to teren wydmowy, częściowo znajdujący się w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi. Zgodnie z wynikami bilansu i stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego wyrażonym w rozstrzygnięciu nadzorczym z 4 listopada 2024 r. (WP-I.4131.198.2024) brak możliwości wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
4.	08.08.2025	Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania w m. st. Warszawa sp. z o.o. ul. Obozowa 43 01-161	Dla ustaleń terenu IT1 wprowadzić możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy do 1MW.	–	IT1		X			Uwaga nieuwzględniona Projekt uwzględnia sposób zagospodarowania wyrażony we wniosku z dnia 12 maja 2023 r. Studium obowiązywać będzie maksymalnie do 30 czerwca 2026 r. A lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miasto i Gmina Góra Kalwaria nie przewidują w tym okresie przystąpienia do podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp. Ponadto teren IT1 znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, dla którego toczy się postępowanie w sprawie zmiany przedmiotowej uchwały.
5.	11.08.2025	*	1. uwzględnienie konieczności przywrócenia połączenia z drogą gminną zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy o drogach publicznych	dz. ew. nr 22/12 obr. 14-02	ZL, ZLz		X			Uwaga nieuwzględniona Wykracza poza zakres ustaleń studium oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			lub				X			Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z wynikami bilansu i stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego wyrażonym w rozstrzygnięciu nadzorczym z 4 listopada 2024 r. (WP-I.4131.198.2024) brak możliwości wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
			wskazanie alternatywnego przebiegu drogi gminnej na odcinku od ul. Podleśnej do dz. 22/12				X			Uwaga nieuwzględniona Wykracza poza zakres ustaleń studium oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6.	14.08.2025	*	2. Ustalenie przeznaczenia jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	dz. ew. nr 6/4 obr. 14-02	ZL, ZLz		X			Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z wynikami bilansu i stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego wyrażonym w rozstrzygnięciu nadzorczym z 4 listopada 2024 r. (WP-I.4131.198.2024) brak możliwości wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
			3. Wyznaczenie drogi koniecznej				X			Uwaga nieuwzględniona Wykracza poza zakres ustaleń studium oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			1. Włączenie części dz. ew. nr 6/4 do terenu MN lub alternatywnie ML				X			Uwaga nieuwzględniona Wykracza poza zakres ustaleń studium oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7.	14.08.2025	*	2. Zastosowanie środków alternatywnych, które doprowadzą do korzystanego i stabilnego w czasie rozstrzygnięcia wniosku	dz. ew. nr 6/4 obr. Wólka Załęska			X			Uwaga nieuwzględniona Wykracza poza zakres ustaleń studium oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7.	14.08.2025	*	1. Utrwalenie charakteru poprzez niedopuszczenie do zagęszczania zabudowy na	dz. ew. nr 10/2, 10/47 i	ZP, W, U		X			Uwaga nieuwzględniona Projekt wyłożony do publicznego wglądu wskazuje, iż jest to obszar wpisany do rejestru zabytków.

			terenie zabytkowego parku i zachowanie zabytkowej funkcji terenu. Cały ten obszar powinien być oznaczony jako teren zielony, w tym zarówno zieleni parkowa.	10/49 obr. Osiedle Brzeście						Studium jest dokumentem ogólnym, sporządzanym w skali gminy. Uszczegółowienie zapisów następuje na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podczas którego organem uzgadniającym jest m.in. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków.
			2. Zmiana przeznaczenia terenu na usługi (U) oraz teren zabudowy mieszkaniowej (MN).	pd.-zach. cz. dz. ew. nr 10/56 obr. Osiedle Brzeście	R		X			Uwaga nieuwzględniona Teren stanowi powiązanie przyrodnicze doliny Wisły z terenami leśnymi położonymi na zachód. Zgodnie z wynikami bilansu i stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego wyrażonym w rozstrzygnięciu nadzorczym z 4 listopada 2024 r. (WP-I.4131.198.2024) brak możliwości wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
			3. Zmiana na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (MR),	północna cz. dz. ew. nr 10/55 i 10/56 obr. Osiedle Brzeście	R		X			Uwaga nieuwzględniona Całość terenu obejmuje grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z wynikami bilansu i stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego wyrażonym w rozstrzygnięciu nadzorczym z 4 listopada 2024 r. (WP-I.4131.198.2024) brak możliwości wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
			4. Przeznaczenie terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MR). lub uzupełnienie przeznaczenia terenu poprzez dopuszczenie możliwości budowania obiektów komercyjnych obejmujących składy, magazyny, hale produkcyjne, obiekty handlowe powyżej 2000 m² i magazyny-składy przy południowej granicy i obwodnicy, oraz w części nieobjętej usługami – wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MR)	południowo – wschodnia cz. dz. ew. nr 10/55 i 10/56 część obr. Osiedle Brzeście	R		X			Uwaga nieuwzględniona Większość wnioskowanego terenu obejmuje grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z wynikami bilansu i stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego wyrażonym w rozstrzygnięciu nadzorczym z 4 listopada 2024 r. (WP-I.4131.198.2024) brak możliwości wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
			5. Wyznaczenie drogi dojazdowej do planowanej obwodnicy po południowej granicy działki nr 10/56 i oznaczenie tej drogi w Projekcie Studium jako objętej przeznaczeniem KD (komunikacja drogowa	dz. ew. nr 10/56 obr. Osiedle Brzeście	MN		X			Uwaga nieuwzględniona Wykracza poza szczegółowość ustaleń studium. Zgodnie z częścią B, rozdział XXI pkt. 12 i 13: „ <i>Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego (...)</i> ”. „ <i>W opracowanym miejscowym planie dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg publicznych niewskazanych w studium, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi (...)</i> ”
8.	15.08.2025	*	1. Wnosi o oznaczenie dz. ew. nr 233/20 symbolem Br – zabudowa mieszkaniowa	dz. ew. nr 233/20 obr. Kąty	MN, ZL	X	X			Uwaga częściowo uwzględniona W projekcie wyłożonym do publicznego wglądu południowa część wnioskowanej działki oznaczona jest symbolem MN, zgodnie z zagospodarowaniem działki. Uwaga częściowo nieuwzględniona W projekcie wyłożonym do publicznego wglądu północna część wnioskowanej działki oznaczona jest symbolem ZL, zgodnie z użytymi i faktycznym zagospodarowaniem. Natomiast symbolika użytku Br i Ls wykracza poza zakres ustaleń studium oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wynikami bilansu i stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego wyrażonym w rozstrzygnięciu nadzorczym z 4 listopada 2024 r. (WP-I.4131.198.2024) brak możliwości wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
			2. Wnosi o przeznaczenie dz. ew. nr 228 około 72 m pasa działki od strony drogi publicznej pod zabudowę oznaczoną użytkowaniem Br, natomiast pozostałą część działki (od 72 m do 104 m) pod użytek RVI.	dz. ew. nr 228 obr. Kąty	ZL		X			Uwaga nieuwzględniona Działka stanowi w całości grunty leśne. Zgodnie z wynikami bilansu i stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego wyrażonym w rozstrzygnięciu nadzorczym z 4 listopada 2024 r. (WP-I.4131.198.2024) brak możliwości wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
9.	14.08.2025	*	1. Wnosi o przeznaczenie pasa terenu na zachód od krajobrazowego zespołu dworsko-parkowego, po lewej i prawej stronie ulicy Jesionowej, do pierwszych zabudowań, jako zieleni urządzonej – rekreacji i integracji dla mieszkańców wsi Brzeście (dz. o nr ew. 6/12, 16/13, część 10/52).	dz. ew. nr 6/12, 6/13 oraz część 10/56, obr. Osiedle Brzeście	U, MN, ZN		X			Uwaga nieuwzględniona Zachowane zostaną ustalenia dotychczasowego studium wyznaczające dla tego terenu przeznaczenie usługowe. Zgodnie z częścią tekstową projektu możliwa jest realizacja m.in. „zieleni ogólnodostępnej z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp.”.
			2. Wnosi o oznaczenie pogrubioną czerwoną linią całego obszaru krajobrazowego zespołu dworsko-parkowego zgodnie z obowiązującym stanem prawnym	dz. ew. nr 10/2, 10/47, 10/49, obr. Osiedle	U, ZP, W, ZN, R		X			Uwaga nieuwzględniona Projekt studium został zaopiniowany przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Oznaczenie obszarów ujętych w rejestrze zabytków jest oznaczeniem informacyjnym – nie jest to ustalenie studium, wynika z przepisów odrębnych.

				Brzeście						Studium jest wiążące dla gminy wyłącznie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Zgodnie z częścią B, rozdział XXI pkt. 16: „ <i>Dopuszcza się w miejscowym planie zaktualizowanie dokumentów (w trybie określonym w przepisach odrębnych) takich jak m.in.: ewidencja zabytków, rejestr zabytków (...)</i> ”.
			3. Wnosi o oznaczenie w załączniku do Uchwały alei jesionowej w pasie ulicy Jesionowej i dodanie wymogu ochrony tych drzew.	ul. Jesionowa Brzeście	U, MN, ZN		X			Uwaga nieuwzględniona Wykracza poza szczegółowość ustaleń studium. Możliwe do uwzględnienia na etapie sporządzania planu miejscowego.
			4. W analizie oddziaływania na środowisko należy ze szczególną starannością zadbać o kwestie ochrony jeziora Brzeskiego. W związku z planowaną zabudową mieszkaniową na terenie zlewni tego naturalnego zbiornika wodnego proponuje, aby dopisać wymóg, że pogłębiona analiza hydrologiczna zostanie wykonana na etapie procedowania MPZP obejmujących rejon ulicy Jesionowej i innych obszarów tworzących zlewnię starorzecza w Brześćcach.	–	–		X			Uwaga nieuwzględniona Wykracza poza zakres ustaleń studium określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			5. Pojawienie się terenu na wschód od Jeziora Brzeskiego oznaczonego symbolem Zd – tereny istniejących ogrodów rodzinnych do adaptacji z dopuszczeniem zabudowy wyłącznie w formie altan lub innych obiektów – w środku dużych i zwartych kompleksów upraw rolnych jest zupełnie niezrozumiałe. We wskazanym miejscu nie istnieją ogrody działkowe, są to tereny typowo rolnicze i powinny być oznaczone symbolem R1.	–	ZD		X			Uwaga nieuwzględniona Projekt studium zachowuje ustalenia dotychczas obowiązującego dokumentu studium.
			6. Wnosi o sporządzenie mapy chronionego krajobrazu nadwiślańskiego Urzecza na terenie gminy Góra Kalwaria, w szczególności ochrony ekspozycji najcenniejszych zabytków gminy posadowionych na skarpie: zamku książąt mazowieckich w Czersku, krajobrazowego zespołu dworsko – parkowego w Brześćcach, kościoła NMP w 1 linii zabudowy miejskiej na ul. Ks. Sajny w Górze Kalwarii	–	–		X			Uwaga nieuwzględniona Wykracza poza zakres ustaleń studium określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
10.	14.08.2025	*	Wnosi o odstąpienie od przekształcenia ok. 0,5 ha działki rolnej na leśną	dz. ew. nr 186/1 obr. Brzeście	MN, ZL, ZLz		X			Uwaga nieuwzględniona Studium nie ma mocy przekształcania działek rolnych na leśne. Studium w części tekstowej wskazuje jakie przeznaczenia terenu mogą być wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z częścią B, rozdział II pkt. 31: „ <i>Podstawowe kierunki przeznaczenia: zadrzewienia, zalesienia; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: tereny użytków rolnych, zieleń nieurządzona, urządzona, izolacyjna, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe, obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;</i> ” Ponadto zgodnie z częścią B, rozdział XXI pkt. 3 „ <i>Dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego</i> ”
11.	15.08.2025	*	1. Oponuje w zakresie ewentualnego przeznaczenia części północnej czy jakiegokolwiek terenu jako ZLz (teren zadrzewień i zalesień). Prosi o usunięcie tego zapisu i niewprowadzanie podobnych.	dz. ew. nr 190 obr. Czaplinek	R, ZL, ZLz		X			Uwaga nieuwzględniona Studium nie ma mocy przekształcania działek rolnych na leśne. Studium w części tekstowej wskazuje jakie przeznaczenia terenu mogą być wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z częścią B, rozdział II pkt. 31: „ <i>Podstawowe kierunki przeznaczenia: zadrzewienia, zalesienia; Dopuszczalne kierunki przeznaczenia: tereny użytków rolnych, zieleń nieurządzona, urządzona, izolacyjna, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe, obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;</i> ” Ponadto zgodnie z częścią B, rozdział XXI pkt. 3 „ <i>Dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego</i> ”
			2. wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę hotelowo-sportową w tym dla sportów konnych lub podobnych.				X			Uwaga nieuwzględniona W dotychczas obowiązującym studium obszar przeznaczony pod teren rolny R2 i leśny. Obszar znajduje się w znacznej odległości od zabudowy.
12.	18.08.2025 (data stempla pocztowego 15.08.2025)	*	1. Wnoszą o zmianę przeznaczenia z ZLz na R2 oraz zmianę w prognozie oddziaływania na środowisko	dz. ew. nr 111/2 obr. Sierzychów	ZLz		X			Uwaga nieuwzględniona Projekt studium nie wyznacza terenów oznaczonych symbolem „R2”. W dotychczasowym studium tereny „R2” oznaczały tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej przy areale > 1,0 ha. W obecnym stanie prawnym brak możliwości przeniesienia tego typu ustaleń ze względu na konieczność bilansowania terenów mieszkaniowych. Działka może być wykorzystywana w celach rolnych zgodnie z częścią B, rozdział II pkt. 31.

										Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia zmian w prognozie oddziaływania na środowisko opracowanie wykonane jest w skali całej gminy a nie poszczególnych działek ewidencyjnych.
			2. Wnoszą o zmianę przeznaczenia działki z ZLz na R2, w całości lub w części, która nie jest oznaczona w ewidencji gruntów jako las oraz o analogiczną zmianę w prognozie oddziaływania na środowisko	dz. ew. nr 111/4 obr. Sierzychów	ZL, ZLz		X			Uwaga nieuwzględniona Projekt studium nie wyznacza terenów oznaczonych symbolem „R2”. W dotychczasowym studium tereny „R2” oznaczały tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej przy areale > 1,0 ha. W obecnym stanie prawnym brak możliwości przeniesienia tego typu ustaleń ze względu na konieczność bilansowania terenów mieszkaniowych. Działka może być wykorzystywana w celach rolnych zgodnie z częścią B, rozdział II pkt. 31. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia zmian w prognozie oddziaływania na środowisko opracowanie wykonane jest w skali całej gminy a nie poszczególnych działek ewidencyjnych.

Załącznikiem jest zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

.....
(podpis Burmistrza)