

**Projekt**

z dnia 17 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
wsi Sobików – część wschodnia**

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, 1436, z 2026 r. poz. 252) 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, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) 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, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz w związku z Uchwałą Nr LXXII/758/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia, zmienioną Uchwałą Nr LXXIX/702/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 września 2022 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętej uchwałą Nr XX/251/2025 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 września 2025 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia, 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 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 zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

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

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 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 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;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połąciach, o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu** – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu budynków od strony lasów; dopuszcza się jej przekroczenie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, to znaczy stanowiące co najmniej 60% maksymalnej wynikającej z ustaleń planu powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy zlokalizowanej na każdej działce budowlanej położonej w granicach terenu, a w przypadku przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy zajmujące co najmniej 60% powierzchni tej działki;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;
- 8) **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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) MNe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,
  - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) ZL – teren lasu,
  - d) ZLZ – teren zalesień,
  - e) R – teren rolny,
  - f) WS – teren wód powierzchniowych,
  - g) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - h) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - i) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

## **Rozdział 2.**

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

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu dla obszaru wydmy wskazanej na rysunku planu symbolem graficznym;
- 4) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNe, MN – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) obowiązek zachowania ciągłości przepływu wód w terenach WS, z zastrzeżeniem pkt 6 oraz § 21 pkt 3;
- 6) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całości 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;
- 7) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami.

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

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

- 2) w granicach terenu 6ZL występuje obszar zagrożony ruchami masowymi – KRTZ nr 2423, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako obszary zmeliorowane obowiązuje zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy lub nieprzekraczalną linią zabudowy od lasu możliwość ich przebudowy, nadbudowy i remontu, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla danych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 16 m;
- 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 zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - b) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
  - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego.

**§ 9.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów 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, drogi oraz przyłączenia do działek sąsiednich.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz zabudowy dla obszaru zagrożonego ruchami masowymi oraz obszaru wydm w granicach terenu 6ZL.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi klasy zbiorczej, dojazdowej oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDD, KDW;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt. 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi przylegające do obszaru objętego planem;
- 3) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dla dojazdów określonych w pkt. 3 ustala się:

- a) minimalną szerokość – 6,0 m;
  - b) dla dojazdów nieprzelotowych, dłuższych niż 50 m, zakończenie placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.
- 5) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 12. 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 istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
  - 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 w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
  - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - d) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, o średnicy nie mniejszej niż 250 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie odprowadzania 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,
    - poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - 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;
- 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, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku symbolem ZL,

d) 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. e,
- lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,

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 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 telekomunikacyjnego;

9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odpadów.

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

- 1) 7% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNe, MN;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZL, ZLZ, WS, KDZ, KDD, KDW.

**§ 14.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

**§ 15.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

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

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
    - budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°,

- budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°;

- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 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 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §11 pkt 4.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,
    - budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°,
    - budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°;

- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §11 pkt 4.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 3;

- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) w terenie 6ZL zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na obszarze wydm oraz na obszarze zagrożonym ruchami masowymi, oznaczonymi na rysunku planu;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zalesienie;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rola;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w terenach: 1WS, 2WS dopuszcza się realizację przepustów, kładek pieszych i pieszo-jezdnych w celu obsługi komunikacyjnej przyległych terenów;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §11 pkt 5;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §11 pkt 5;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §11 pkt 5;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

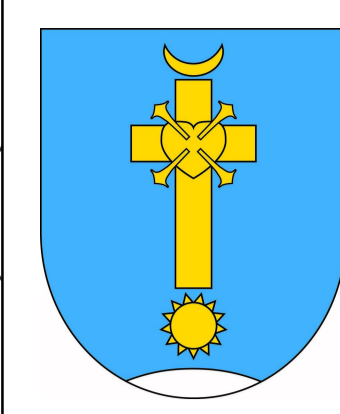
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 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.

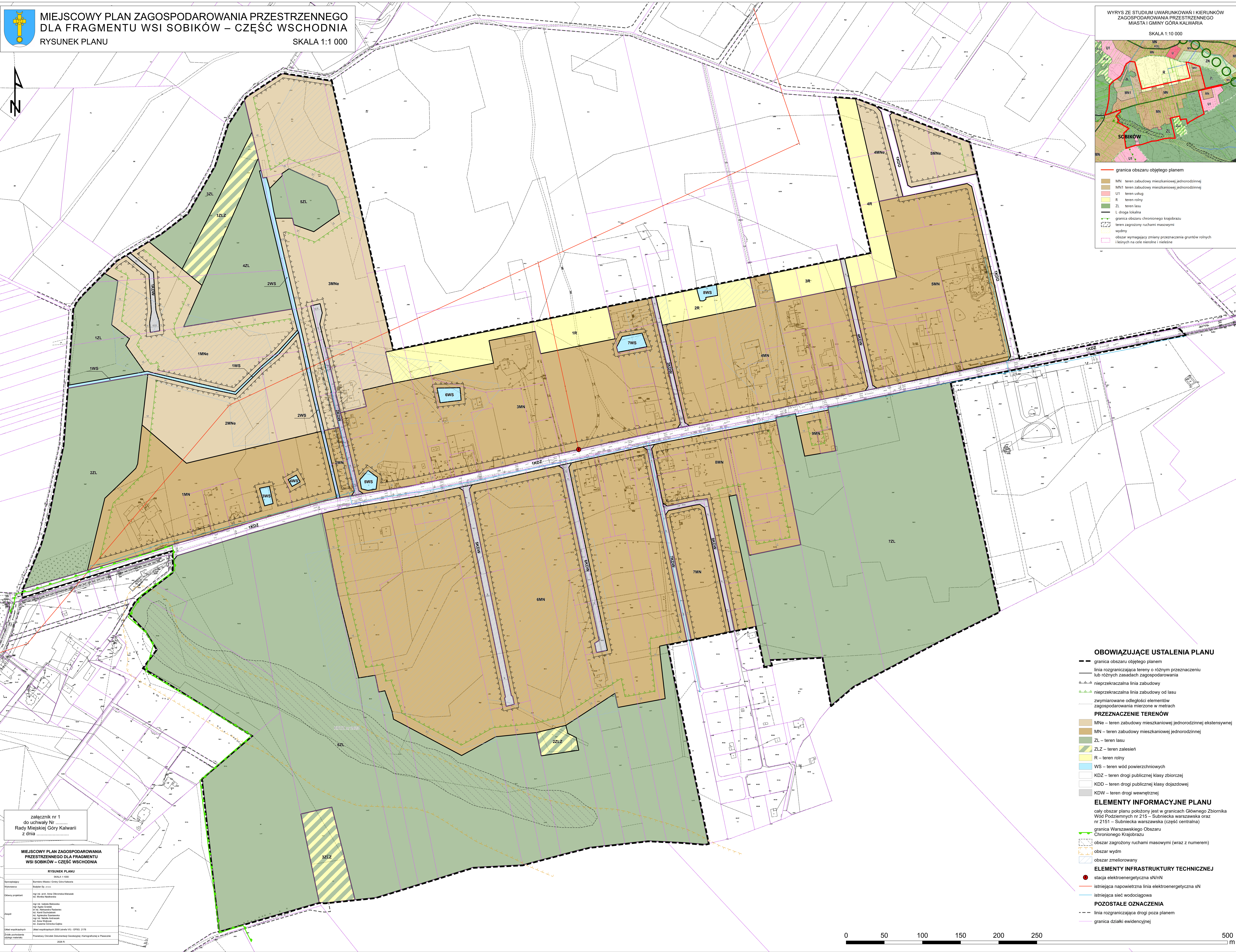
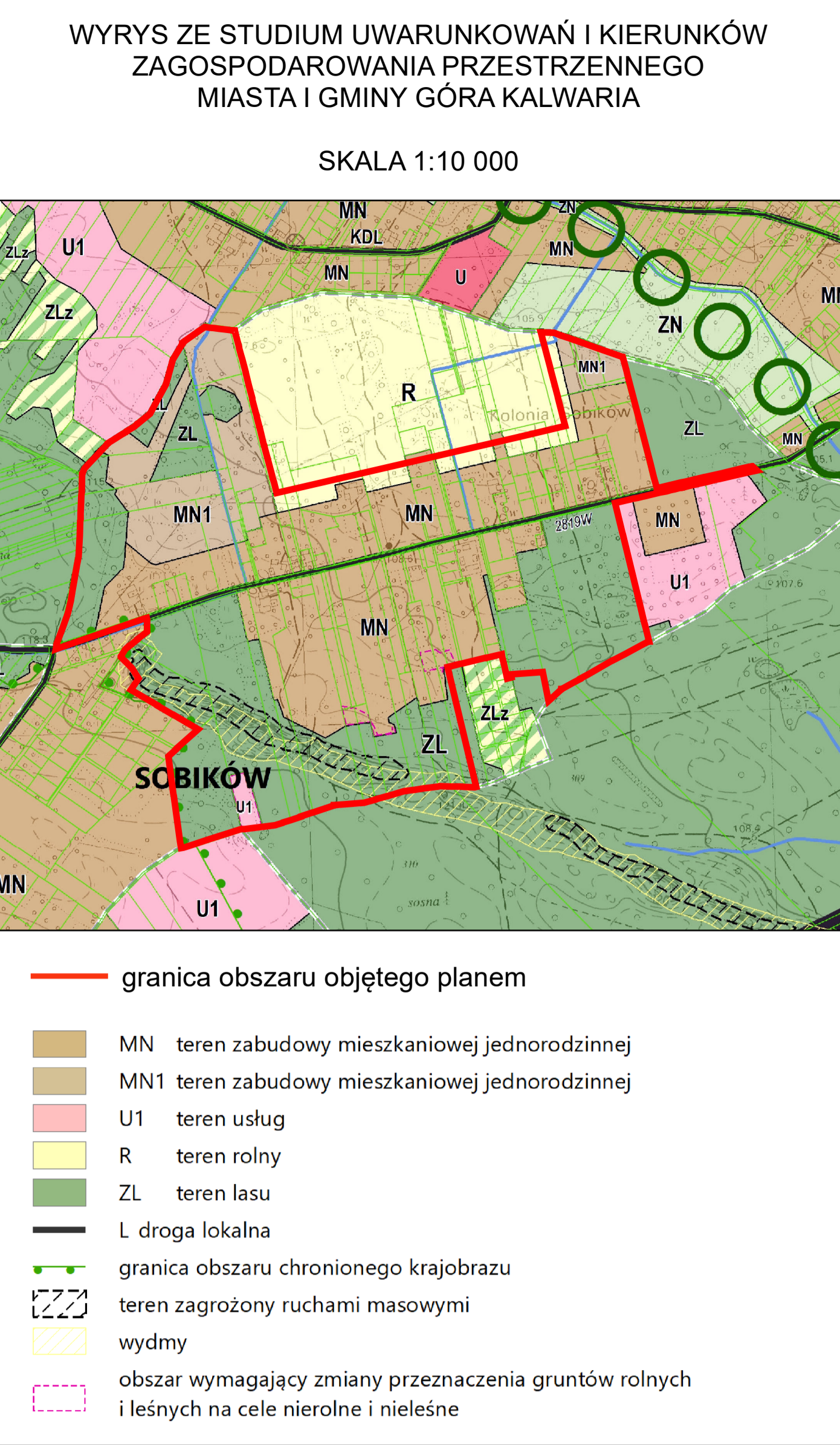
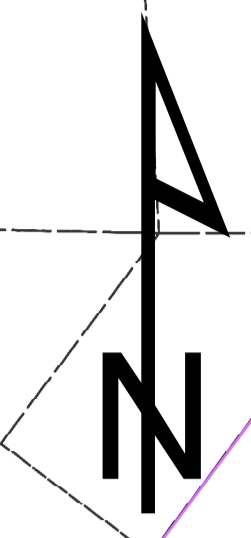
Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Teresa Jędral**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTU WSI SOBIKÓW – CZĘŚĆ WSCHODNIA**  
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1 000



- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
  - zwierymowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MNe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
  - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - ZL – teren lasu
  - ZLZ – teren zalesień
  - R – teren rolny
  - WS – teren wód powierzchniowych
  - KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
  - KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej
  - KDW – teren drogi wewnętrznej
- ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**
- cały obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka warszawska oraz nr 2151 – Subniecka warszawska (część centralna)
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - obszar zagrożony ruchami masowymi (wraz z numerem)
  - obszar wydm
  - obszar zmeliorowany
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- stacja elektroenergetyczna sN/nN
  - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna sN
  - istniejąca sieć wodociągowa
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- linia rozgraniczająca drogi poza planem
  - granica działki ewidencyjnej

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU  
WSI SOBIKÓW – CZĘŚĆ WSCHODNIA**

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:1 000

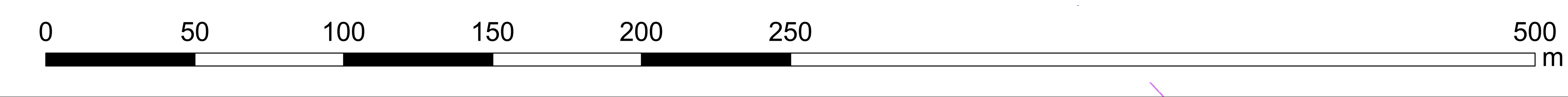
Wykonawca: Biuro Planowania i Projektowania w Górze Kalwarii  
Miejscowość: Góra Kalwaria, ul. Słowackiego 10

Opis projektu: mgr inż. Andrzej Olszowski-Makuszyński, mgr inż. Marcin Narduski

Opis: mgr inż. Andrzej Olszowski-Makuszyński, mgr inż. Marcin Narduski, mgr inż. Andrzej Olszowski-Makuszyński, mgr inż. Marcin Narduski, mgr inż. Andrzej Olszowski-Makuszyński, mgr inż. Marcin Narduski

Archiwizacja: Urząd Miejski w Górze Kalwarii, ul. Piłsudskiego 10, 05-080 Góra Kalwaria, tel. 22 644 10 00, fax 22 644 10 01, e-mail: biuro@gora-kalwaria.pl

Strona internetowa: www.gora-kalwaria.pl



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
 Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
 z dnia ..... 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia**

Wyłożenie do publicznego wglądu: od 31.10.2025 r. do 21.11.2025 r. ;  
 Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami: 03.11.2025 r. ;  
 Termin składania uwag: do 05.12.2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu 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.	24.11.2025	*	Ujęcie działek 11/23, 11/24 oraz 11/25 w obszarze objętym planem.	11/23, 11/24 11/25	-		X		X	Uwaga nieuwzględniona Granice terenu opracowania zostały określone uchwałami Rady Miejskiej w Górze Kalwarii
2.	27.11.2025	*	Ujęcie działek 11/20, 11/21, 11/22 w obszarze objętym planem miejscowym.	11/20, 11/21, 11/22	-		X		X	Uwaga nieuwzględniona Granice terenu opracowania zostały określone uchwałami Rady Miejskiej w Górze Kalwarii
3.	05.12.2025	*	Odstąpienie od przeznaczenia części dz. ew. nr 14/8, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3R i przyjęcie dla całej dz. nr ew. 14/8 przeznaczenia oznaczonego symbolem 6MN.	14/8	3R		X		X	Uwaga nieuwzględniona Plan miejscowy musi zachowywać zgodność z ustaleniami studium. Studium dla części działki przewiduje teren „R”.

Wyłożenie do publicznego wglądu: od 27.02.2026 r. do 19.03.2026 r.;  
 Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami: 02.03.2026 r.;  
 Termin składania uwag: do 02.04.2026 r.

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.	03.04.2026 (data nadania pocztowego 02.04.2026)	*	Zmiana przeznaczenia części nieruchomości oznaczonej w projekcie jako teren rolny 3R na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	12/20 13/4	3R		X			<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Dla przedmiotowego terenu została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy nie są aktem planowania przestrzennego, które kształtują politykę przestrzenną gminy. Aktem tym jest m.in. studium uwarunkowań i kierunków i zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z art. 20 ust. 1 upzp sporządzany plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Studium dla wnioskowanej części działek przewiduje teren „R” – teren rolny.</p> <p>Wydana decyzja o warunkach zabudowy jest decyzją administracyjną. Przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z art. 61 ust. 1 upzp organ nie ma podstaw do wydania decyzji odmownej.</p>

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2026 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 jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych.

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 z późn. zm.), 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 2026 r. poz. 43 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 2025 r. poz. 1483 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.....2026 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Teresa Jędral**