



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 03 grudnia 2021 r.

Poz. 10890

### UCHWAŁA NR LXI/558/2021 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 24 listopada 2021 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon targowiska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873) w związku z Uchwałą Nr XVI/135/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon targowiska - 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. - uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon targowiska, 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 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.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie nowych zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i polityką przestrzenną gminy, z uwzględnieniem możliwości funkcjonowania na tym terenie targowiska.

**§ 3.** Granice obszaru objętego planem oznaczono (zgodnie z uchwałą Nr XVI/135/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon targowiska) liniowo i literowo od A do D na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu pod funkcje, których udział w zabudowie i zagospodarowaniu obejmuje co najmniej 51 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 5) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej, wyrażoną w procentach;
- 6) **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;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 8) **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 lub w budynkach o funkcji usługowej, mieszkaniowej, dla których muszą zostać zapewnione miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

#### § 5. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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 krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

3. W planie nie określa się krajobrazów priorytetowych z uwagi na brak sporządzonego przez zarząd województwa, a uchwalonego przez sejmik województwa, audytu krajobrazowego.

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

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

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych: granica obszaru ochrony układu urbanistycznego wzdłuż ul. Kalwaryjskiej.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, inne niż wymienione w ust. 1 i ust. 2, mają charakter informacyjny.

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

- 1) **U1** - tereny targowiska, zabudowa usługowa;
- 2) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 3) **MU** - teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej,
- 4) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 6) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- 7) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) **KPJ** - teren drogi pieszo-jezdnej;
- 10) **IT** - teren urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 7.** Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między drogą publiczną a linią zabudowy – możliwość remontu i przebudowy, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej – dopuszczenie lokalizacji nowych i utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;
- 4) tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDL, 4KDL, 5KDD, 6KDD, 7KDD, na których obowiązuje jednolita forma obiektów małej architektury oraz zagospodarowanie umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo;

- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych z dopuszczeniem wydzielenia nowych dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu;
- 6) możliwość realizacji parkingów i garaży podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla obiektów i budowli o wysokości 50 metrów n.p.t. i wyższych obowiązują przepisy odrębne.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska 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:
  - a) dla terenów oznaczonych: 1MN, 2MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych: 1MNU, 1MU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP nr 2151 - Niecka Warszawska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

**§ 9. 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 obowiązują:

- 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 ceglanej kolorystyki (czerwonych, brązów, szarości);
- 2) zakaz stosowania do wykończenia elewacji blachy trapezowej, sidingu, paneli blaszanych.

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia podziału nieruchomości, przy ustaleniu:
  - a) szerokość frontu działki w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 20 m, w zabudowie szeregowej nie mniej niż 6 m, a w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 16 m,
  - b) szerokość frontu działki usługowej: nie mniej niż 10 m,
  - c) powierzchnia działki w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>, w zabudowie szeregowej nie mniej niż 200 m<sup>2</sup>, w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry określone w pkt. 2, 3, 4 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 budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny tworzą drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ i 2KDZ, drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KDL i 4KDL, oraz drogi klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 5KDD, 6KDD i 7KDD;
- 2) dla terenów dróg publicznych ustala się:
  - a) droga 1KDZ ul. Kalwaryjska: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17 m do 20 m, jezdnia, chodniki, miejsca do parkowania, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) droga 2KDZ ul. projektowana: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12 m do 23 m, z zawężeniem w części południowej do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, jezdnia, chodniki, ścieżka rowerowa, dopuszcza się wydzielenie zatok parkingowych,
  - c) droga 3KDL ul. Mariańska: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14 m do 16 m, jezdnia, chodniki, dopuszcza się wydzielenie zatok parkingowych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) droga 4KDL ul. Armii Krajowej: szerokość w liniach rozgraniczających 16 m, jezdnia, chodniki, dopuszcza się wydzielenie zatoki parkingowej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) droga 5KDD - ulica projektowana: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) droga 6KDD - istniejąca, stanowiąca przedłużenie ul. Mariańskiej: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) droga 7KDD: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ciąg drogi pieszo-jezdnej 1KPJ: szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie dróg i miejsc postojowych w sposób umożliwiający dostęp osobom z niepełnosprawnością ruchową;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów od niżej wymienionych dróg:
- a) teren 1U1: z dróg publicznych 2KDZ, 3KDL i 7KDD,
  - b) teren 2U1: z dróg publicznych 3KDL i 7KDD,
  - c) teren 1MN: z drogi publicznej 2KDZ i 7KDD,
  - d) teren 2MN: z dróg publicznych 3KDL, 6KDD i 7KDD,
  - e) teren 1MNU: z dróg publicznych 1KDZ i 2KDZ,
  - f) tereny 1U, 2U, 3U: z drogi publicznej 3KDL, a teren 4U: z dróg publicznych 3KDL i 7KDD poprzez teren 1U1,
  - g) teren 1MU: z dróg publicznych 3KDL, 4KDL i 5KDD,
  - h) teren 1IT: z drogi publicznej 7KDD.

**§ 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;
- 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 istniejącej sieci wodociągowej,
  - b) budowę odcinków 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;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

- c) zakazuje się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, za wyjątkiem ścieków z istniejącego budynku hali mięsnej;
- 6) 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,
  - 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 odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej z terenów 1U1, 2U1, 4U oraz dróg publicznych,
  - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z projektowanej 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 do czasu realizacji sieci gazowej;
- 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, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, 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 tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, na których obowiązuje jednolita forma obiektów małej architektury oraz zagospodarowanie ułatwiające dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

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

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazd;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 60 % powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - minimalny: 0,01,
  - maksymalny: 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 11 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
  - c) geometria dachów dla zabudowy mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 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 i 2 miejsca na lokal usługowy,
  - b) sposób realizacji – lokalizacja na terenie danej działki budowlanej.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe równorzędne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 2) 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: 0,01,
    - maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 11 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
  - c) geometria dachów dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 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 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie danej działki budowlanej.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U1**, **2U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe - targowisko, zabudowa usługowa,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z obsługą targowiska, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;

## 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się wyznaczenie stałych stanowisk handlowych o zróżnicowanym charakterze, w tym w części zadaszonych,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % terenu,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - minimalny: 0,01,

- maksymalny: 1,2;

## 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 11 m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy związanej z obsługą targowiska nieprzekraczająca 5 m,
- c) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;

## 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:

- a) dla zabudowy usługowej: co najmniej 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) dla targowiska: co najmniej 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> terenu handlowego,
- c) sposób realizacji: lokalizacja na terenie danej działki,
- d) miejsca do parkowania nie obejmują samochodów osób sprzedających,
- e) możliwość bilansowania miejsc do parkowania w drodze 2KDZ, w zatokach parkingowych.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U** ustala się:

## 1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

## 2) 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: 0,01,

- maksymalny: 1,2,

d) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek lub bezpośrednio przy tej granicy;

## 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12 m,
- b) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;

## 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:

- a) dla zabudowy usługowej: co najmniej 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) sposób realizacji: lokalizacja w pasie drogi 3KDL.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MU** ustala się:



1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe - równorzędne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna w formie budynków bliźniaczych i szeregowych lub zabudowa usługowa,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa o funkcji mieszanej usługowo-mieszkaniowej, parkingi, dojścia i dojazdy;

2) w zakresie 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: 0,01,
  - maksymalny: 1,2;
- d) zakaz lokalizacji budynków garażowych od strony dróg publicznych;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 12 m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nieprzekraczająca 5 m,
- c) geometria dachów dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,

4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 2 miejsca na lokal mieszkalny,
- b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, oraz 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji: lokalizacja na terenie danej działki budowlanej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **IIT** ustala się: jako przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna.

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

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

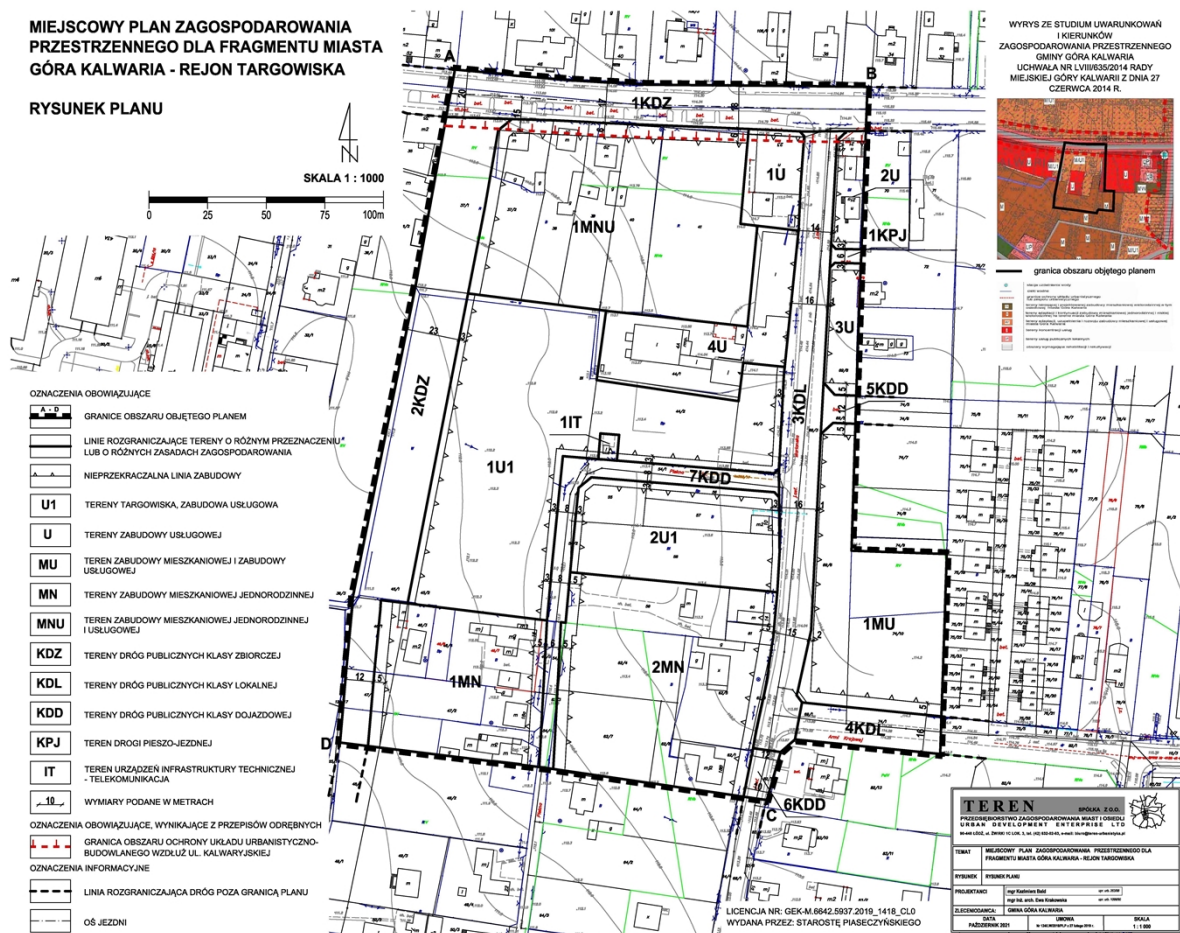
- 1) 15 % dla terenów oznaczonych symbolami U i U1;
- 2) 10 % dla terenów oznaczonych symbolem MU;
- 3) 8 % dla terenów oznaczonych symbolem MNU;
- 4) 7 % dla terenów oznaczonych symbolem MN;
- 5) 0 % dla pozostałych terenów.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
**Aleksandra Fedynicz- Komosa**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/558/2021  
 Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
 z dnia 24 listopada 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/558/2021

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 24 listopada 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA KALWARIA - REJON TARGOWISKA**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej z dnia 27 października 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE, WNIESIONE W TRAKCIE WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU, KTÓRE TRWAŁO OD 18.08.2021 R. DO 08.09.2021 R. TERMIN SKŁADANIA UWAG DO 22.09.2021 R.</b>										
1.	22.09.2021	*	Wprowadzenie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego wynikających z przyjęcia projektu zagospodarowania przestrzennego w ramach poprowadzenia drogi gminnej według ustaleń, że będzie ona poprowadzona przez nieruchomości zabudowane i niezabudowane ale należące tylko i wyłącznie od kilkudziesięciu lat do osób prywatnych z pominięciem działek należących do osób prywatnych ale sprzedanych przez Urząd Miasta i Gminy Góra Kalwaria, jest rażącym	dz. 46/3, 46/1		-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Z analizy opracowań planistycznych wynika, iż projektowany odcinek ul. Papczyńskiego był już przewidywany od wielu lat. W planie miejscowym z 1997 r. (uchwała nr 290/XLV/97 z 7.11.1997) działka nr 46/3 znajdowała się w terenie 18MN, a działka nr 46/1 przeznaczona była pod komunikację, planowaną drogę publiczną. Natomiast plan miejscowy z 2017 r. (uchwała nr XXXVIII/358/2016 z 20.12.2016) nie obejmował wprawdzie

			<p>naruszeniem zasad społecznych i obowiązujących przepisów. Działki o numerze ewidencyjnym 125/11, 125/3, 125/4 nie posiadają starego drzewostanu oraz zabudowa jest specjalnie dla celów drogi gminnej odsunięta od granic działki.</p> <p>Brak zgody na poprowadzenie drogi przez teren działki nr 46/1 i 46/3 (wg planu działki prawie w całości zostaną zajęte na drogę gminną, nastąpi wycięcie starego i licznego drzewostanu, droga zostanie poprowadzona ok 1,5 m od schodów do domu jednorodzinnego, działalność zawodowa właściciela działek zostanie w sposób istotny ograniczona, a nawet w konsekwencji może spowodować całkowite ustanie źródła utrzymania).</p>						<p>swym zasięgiem przedmiotowych działek, ale granica planu przebiegała po południowej granicy działek nr 47/1 i nr 47/2, czyli granicy niniejszego planu, i również planowana była droga publiczna. Na podstawie takiej analizy została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia mpzp obejmująca obszar obecnego projektu planu.</p> <p>W niniejszym projekcie planu zachowano planowany przebieg drogi publicznej jako powiązanie z ul. Kalwaryjską, odciążające ten fragment miasta zawężając go, w stosunku do planów wcześniejszych, do 12 m po terenie działki nr 46/1, umożliwiając lepsze wykorzystanie działki nr 46/3. Działki 125/3; 125/4; 125/11 nie są objęte uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego fragmentu</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

2.	21.09.2021	*	Brak zgody na budowę nowej drogi ul. Papczyńskiego w Górze Kalwarii.			-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Działka należąca do Wnioskodawcy znajduje się poza obszarem planu. Przedłużenie ulicy Papczyńskiego było już przewidywane od wielu lat. W niniejszym projekcie planu zachowano planowany przebieg drogi publicznej jako powiązanie z ul. Kalwaryjską, odciążające ten fragment miasta.
----	------------	---	--	--	--	---	-----------------------	---	-----------------------	---

\* dane osobowe składających uwagi w aktach sprawy

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz - Komosa**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/558/2021  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 24 listopada 2021 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 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 i 1236) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon targowiska, 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 targowiska, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-  
Komosa**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/558/2021

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 24 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml



**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 2021 r. poz. 741, 784 i 922) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**