



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 08 lipca 2019 r.

Poz. 8444

### UCHWAŁA NR XIV/114/2019 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 26 czerwca 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – centrum Czerska i Podzamcze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009), w związku z Uchwałą Nr 579/XLIII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 25 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – Centrum Czerska i Podzamcze oraz stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze *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 roku, uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – centrum Czerska i Podzamcze, 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.

2. Granice obszaru planu wyznaczają:

- 1) od północy: oś istniejącej drogi (ul. Warszawska);
- 2) od wschodu: oś istniejącej drogi (ul. Królowej Bony);
- 3) od południa: oś istniejącej drogi (ul. Podzamcze), południowa granica działek nr. ewid.: 832 i 830/1 oraz wschodnia granica działki nr. ewid. 827, oś rzeki Cedron;
- 4) od zachodu: zachodnia granica działek nr. ewid.: 823/1 i 823/2 oraz południowa i wschodnia linia rozgraniczająca Pl. Tysiąclecia.

§ 2. 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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.

2. Plan nie zawiera:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych oraz zgodnie z §9 pkt 2 lit. b;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanego budynku, z pominięciem gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów wewnętrznych;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w przepisach odrębnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) **przedogródkach** – należy przez to rozumieć części działek pomiędzy elewacjami budynków a frontem działki;
- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało określone w ustaleniach szczegółowych określonych planem;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie, to znaczy stanowiące co najmniej 60% powierzchni działki;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowo-literowych, w tym:
  - a) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej,
  - b) U – tereny zabudowy usługowej,
  - c) Zs – tereny sadów i łąk,
  - d) WS – tereny wód,
  - e) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - f) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - g) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) obiekty chronione ustaleniami planu;
- 8) historyczne podziały parcelacyjne do zachowania i ochrony;
- 9) drzewa do zachowania i ochrony;
- 10) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

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**

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 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 kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnym z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i składowisk odpadów, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem Zs zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, przekształcania i nadsypywania;
- 5) ochronę drzew oznaczonych na rysunku planu jako „drzewa do zachowania i ochrony”;
- 6) w obrębie przedogródków:
  - a) zakaz sadzenia drzew iglastych oraz krzewów iglastych wyższych niż 1 m,
  - b) dopuszczenie sadzenia małych drzewek owocowych, pojedynczych krzewów ozdobnych np. lilaków, roślin kwitnących charakterystycznych dla tradycyjnych wiejskich ogródków kwiatowych: bylin, roślin jednorocznych oraz niewielkich krzewów do 1 m wysokości.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę następujących obiektów, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) budynek plebanii,

- b) budynek Plac Tysiąclecia 9,
  - c) budynek Plac Tysiąclecia 12;
- 2) w odniesieniu do obiektów chronionych, o których mowa w pkt 1:
- a) zachowanie lub odtworzenie pierwotnego charakteru elewacji, detali architektonicznych oraz form stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) dopuszczenie wzbogacenia formy architektonicznej zabudowy, w tym ich rozbudowy, przebudowy oraz wprowadzenia nowych rozwiązań architektonicznych z zachowaniem warunków wynikających z zaleceń konserwatorskich wydanych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 3) ochronę następujących obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
- a) układ urbanistyczny Czerska,
  - b) ruiny zamku wraz z terenem podzamcza,
  - c) kościół pw. Przemienienia Pańskiego wraz z terenem cmentarza parafialnego;
- 4) ochronę obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – mostu nad fosą otaczającą zamek, oznaczonego na rysunku planu;
- 5) strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zgodnie z pkt 7 i 8;
- 6) w odniesieniu do ruin zamku wraz z terenem podzamcza, wpisanych do rejestru zabytków i oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, nakaz odsłonięcia stoków i fosy poprzez usunięcie roślinności drzewiastej i utrzymanie stoków pokrytych roślinnością niską zadarniającą i płożącą krzewiastą;
- 7) w odniesieniu do układu urbanistycznego Czerska wpisanego do rejestru zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej, zachowanie historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu, a także ich uczynienie w terenie (układ ogrodzeń, układ zieleni, miedze) oraz poprzez kształtowaną zabudowę;
- 8) w zakresie kolorystyki w odniesieniu do strefy ochrony konserwatorskiej:
- a) na elewacjach stosowanie tynku, cegły (podobnej do zamkowej), drewno w kolorach stonowanych, półtransparentnych bejc lub w naturalnym kolorze,
  - b) elementy metalowe w kolorach ciemno-szarym, grafitowym i czarnym,
  - c) dopuszcza się podmurówki z otoczków lub cegły,
  - d) dachy grafitowe i ciemno-szare lub o kolorze ceramicznej dachówki;
- 9) ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew.: AZP 62-68/54, 62-68/55, 62-68/96, 62-68/97, 62-68/99) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującej cały obszar objęty planem;
- 10) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasięg przestrzeni publicznych w obszarze planu, w granicach terenu oznaczonego symbolem 7.U;
- 2) nakaz stosowania jednakowych powtarzalnych obiektów małej architektury takich jak: ławki, latarnie, barierki itp.;
- 3) zakaz umieszczania wolno stojących nośników reklamowych i reklam z wyjątkiem elementów lokalnego i ponadlokalnego systemu informacji publicznej, np. tablic informujących o nazwach obiektów i ulic, adresach budynków, informacji turystycznej, itp.;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i urządzeń technicznych z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z imprezami kulturalnymi i handlem sezonowym.

**§ 9.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz 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 i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszczenie ich przebudowy i remontu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) obszar objęty planem znajduje się 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 obszaru objętego planem wskazuje się zasięg obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 11.** 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) minimalne powierzchnie 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 wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przyłączenia do działek sąsiednich.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz zabudowy dla terenów sadów i łąk oznaczonych na rysunku planu symbolem 6.Zs.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące drogi publiczne klasy zbiorczej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDD oraz ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług i handlu – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów należy przewidzieć nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla rowerów,
  - c) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,

- d) w odniesieniu do zabudowy usług i handlu dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych na obszarach, do których inwestor posiada tytuł prawny, w odległości nie większej niż 100 m od terenu lokalizacji inwestycji,
  - e) zakaz sytuowania miejsc do parkowania w terenie oznaczonym symbolem 3.KPJ z wyłączeniem miejsc postojowych dla rowerów;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę gminną (ul. Królowej Bony) i istniejącą drogę wojewódzką (ul. Warszawska), znajdujące się częściowo w granicach planu.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, 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 istniejących i projektowanych dróg, poza pasami jezdni;
- 3) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a linią zabudowy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie realizacji ujęć wody w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu Zs, służących nawodnieniu tych terenów,
  - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) 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,
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - c) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 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 dróg 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 istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zlokalizowanej 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 i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - 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 – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych 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 gminach.

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

- 1) 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U;
- 2) 8% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Zs, WS, KDZ, KDD, KPJ.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa:
  - a) usługi kultu religijnego,
  - b) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 8,5 m, z wyłączeniem obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków,
    - 15,0 m dla obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – budynku kościoła pw. Przemienienia Pańskiego,
  - e) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 42°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 8800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 550 m,
  - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2.MNU**, **3.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa, w tym świetlica środowiskowa, biblioteka;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – realizacja na działce maksymalnie dwóch obiektów budowlanych o funkcji gospodarczej lub garażowej o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia zabudowy jednego z tych obiektów nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu 3.MNU nakaz lokalizacji frontów budynków prostopadle do historycznych podziałów parcelacyjnych do zachowania i ochrony, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,
  - e) minimalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
  - f) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 42°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie 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 16 m,
  - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów z przyległego ciągu pieszo-jednego lub poprzez plac znajdujący się poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) obsługa komunikacji – parking;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 150 m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
  - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 42°;
- 4) 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 16 m,
  - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z przyległego ciągu pieszo-jednego, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **5.MNU**, **9.MNU** ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – realizacja na działce maksymalnie dwóch obiektów budowlanych o funkcji gospodarczej lub garażowej o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia zabudowy jednego z tych obiektów nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
  - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 42°,
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie 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 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m,
  - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów z przyległej drogi lub ciągu pieszo-jednego, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **7.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa:
  - a) usługi kultury,
  - b) usługi edukacji,
  - c) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 3) dopuszczenie wyznaczenia ścieżek pieszo-rowerowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 15% powierzchni działki,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 3,0 m, z wyłączeniem obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków,
    - 12,0 m dla obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – ruin zamku,
  - e) w zakresie geometrii dachów – dachy dowolne;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 15500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 150 m,
  - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów poprzez przyległy ciąg pieszo-jezdny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem: **6.Zs** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren sadów i łąk,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – ścieżki pieszo-rowerowe;
- 3) nakaz utrzymania tradycyjnych form zagospodarowania skłónów skarpy – utrzymanie sadów, upraw rolniczych lub łąk i pastwisk z zachowaniem historycznych parcelacji;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z przyległego ciągu pieszo-jednego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **8.Zs** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sadów i łąk;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – ścieżki pieszo-rowerowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i obiektów małej architektury związanych z ekspozycją obiektów zabytkowych;
- 5) maksymalna wysokość obiektów, o których mowa w pkt 4 – 4 m;
- 6) dopuszczenie nasadzeń wyłącznie drzew i krzewów owocowych;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów z przyległej drogi lub ciągu pieszo-jednego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **10.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia retencyjne,
  - b) kładki piesze i pieszo-jezdne.

§ 24. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

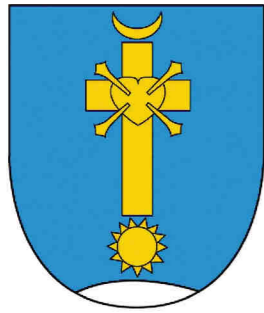
Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	<b>1.KDZ</b>	droga publiczna klasy zbiorczej	szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi – zmienna od 6,5 m do 8,0 m	ul. Warszawska w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
2.	<b>2.KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi – 7,0 m	ul. Królowej Bony w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
3.	<b>3.KPJ</b>	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu ciągu – zmienna od 3,5 m do 9,0 m	ul. Podzamcze w granicach opracowania znajduje się fragment ciągu

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

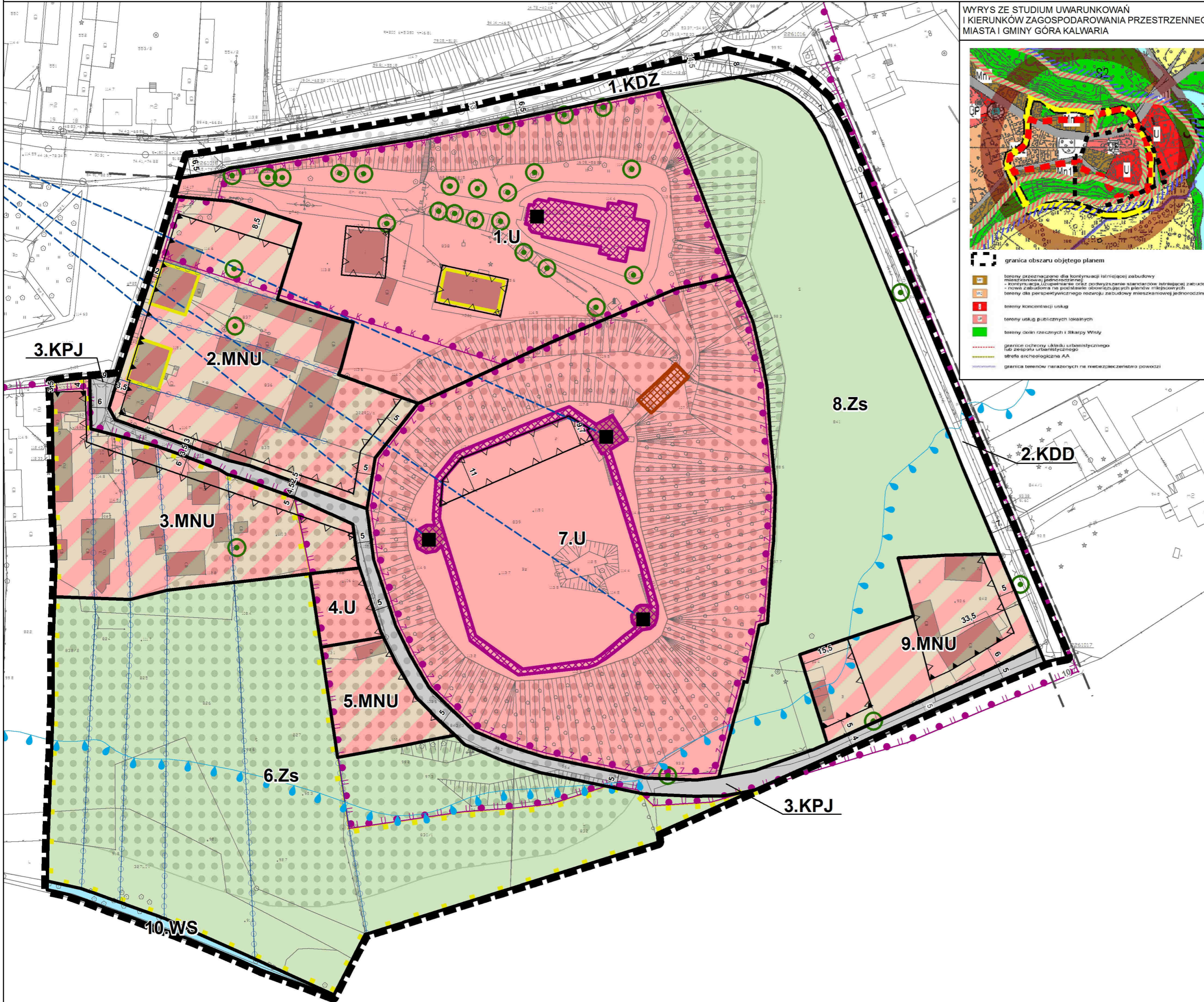
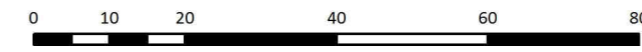
Przewodniczący Rady Miejskiej  
**Jan Rokita**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI CZERSK - CENTRUM CZERSKA I PODZAMCZE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA



- granica obszaru objętego planem
- tereny przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- kontynuacja zabudowy usługowej
- tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny koncentracji usług
- tereny usług publicznych lokalnych
- tereny dla rekreacji i starych win
- granice ochrony i obszary urbanistycznego lub specjalnego urbanistycznego
- strefa archeologiczna AA
- granice terenów narazonych na nadmierne zanieczyszczenie powodzi

## Legenda

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

#### OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- Zs - tereny sadów i łąk
- WS - tereny wód
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdných

#### POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa ochrony konserwatorskiej
- obiekty chronione ustaleniami planu
- historyczne podziały parcelacyjne do zachowania i ochrony
- drzewa do zachowania i ochrony
- 10 - wymiarowane odległości mierzone w metrach

#### INFORMACJE PLANU

cały obszar planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu  
cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wyznaczoną wokół stanowisk archeologicznych nr ew. 62-68/54, 62-68/55, 62-68/96, 62-68/97, 62-68/99

- obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
- układ urbanistyczny Czerska wpisany do rejestru zabytków
- ruiny zamku wraz z terenem podzamcza wpisane do rejestru zabytków
- kościół pw. Przemienienia Pańskiego wraz z terenem cmentarza parafialnego wpisany do rejestru zabytków
- obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- dominanty przestrzenne (istniejące)
- osie widokowe (istniejące)
- obszar Skarpy Wiślanej
- zasięg obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
- istniejąca zabudowa
- 10 - wymiarowane odległości mierzone w metrach (poza obszarem planu) niebędące ustaleniami planu
- linie rozgraniczające dróg poza obszarem planu

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI CZERSK CENTRUM CZERSKA I PODZAMCZE

RYSUNEK PLANU

główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak

zespół: inż. Zuzanna Górecka-Gąbka  
mgr inż. Adrianna Potocka  
inż. Kamil Suchożebski  
inż. Anna Wojtczuk

Wykonawca:  
Budplan Sp. z o.o.  
ul. Kordeckiego 20  
04-327 Warszawa

skala  
1 : 1000

2019 r.

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XIV/114/2019  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 26 czerwca 2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/114/2019

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 26 czerwca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czernsk – rejon Placu Tysiąclecia**

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 w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Uwagi nieuwzględnione, wniesione do projektu planu miejscowego, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 sierpnia 2013 r. do 2 września 2013 r. – termin składania uwag do 17 września 2013 r.</b>										
1.	15.09.2013	*	-zmniejszenie „wszelkiego rodzaju ograniczeń” -zmniejszenie ilości zakazów i nakazów	cały obszar planu	–		+		+	Ustalenia chronią historyczny charakter Czernska oraz określają zasady jego dalszego rozwoju w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto plan został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uwagi nieuwzględnione, wniesione do projektu planu miejscowego, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2018 r. do 4 października 2018 r. – termin składania uwag do 18 października 2018 r.										
1.	19.09.2018	*	Wnosi o: 1. odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenach: 4.U i 5.MNU od drogi 3.KPJ oraz zmian zapisów dla terenów 4.U i 5.MNU, które powinny umożliwiać sytuowanie w nich wyłącznie zabudowy usługowej i gospodarczej związanej z turystyką i/lub utrzymaniem zamku oraz wzgórza zamkowego, z ewentualnym dopuszczeniem lokalu mieszkalnego, lub które powinny pozostać niezabudowane. 2. umieszczenie zapisów dotyczących ochrony zabytkowego układu urbanistycznego Czerska w zakresie kształtowania zabudowy, przynajmniej wedle zapisów dotyczących strefy ochrony konserwatorskiej.	–	4.U, 5MNU, obszar objęty planem		+		+	1. Projekt miejscowego planu został uzgodniony z wojewódzkim konserwatorem zabytków, który w swoim uzgodnieniu uwzględnił rodzaj przeznaczenia wokół zamku, linie zabudowy, jak i gabaryty nowej zabudowy w otoczeniu zamku. Wyznaczone tereny w miejscowym planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu.  2. Wszystkie zapisy w zakresie ochrony zabytkowego układu urbanistycznego Czerska zostały uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
2.	08.10.2018	*	Sprzeciw wobec prowadzenia ścieżek pieszo-rowerowych przez teren dz. ew. nr 841.  Sprzeciw wobec zakazu lokalizacji budynków, który jest sprzeczny z dotychczasowymi planami zagospodarowania.	dz. ew. nr 841	8.Zs		+		+	Zapisy planu miejscowego nie nakazują, a jedynie dopuszczają wyznaczanie ścieżek pieszo-rowerowych.  Dla obszaru objętego planem miejscowym brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i tym samym nie była możliwa realizacja zabudowy.

\* dane osobowe składających uwagi w aktach sprawy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/114/2019  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 26 czerwca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – centrum Czerska i Podzamcze, 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 gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – centrum Czerska i Podzamcze.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miejską Góry Kalwarii strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych oraz w wieloletniej prognozie finansowej. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.