



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 8 maja 2026 r.

Poz. 4528

### UCHWAŁA NR XXIX/350/2026 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha - osiedle Wilczynek cz. I**

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 2026 r. poz. 538), 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 V/40/2024 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha - osiedle Wilczynek cz. I 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., Rada Miejska Góry Kalwarii uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha - osiedle Wilczynek cz. I, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;
- 4) **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.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym U – teren usług.

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

## **Rozdział 2.**

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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 lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia 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.

**§ 8.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę i zachowanie obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków - budynku dworu z lat 20-tych XX w., oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 10,0 m, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla usług minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - c) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa.

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar.

**§ 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) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) układ komunikacyjny, tworzy istniejąca droga publiczna poza granicami planu.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
  - c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
  - d) 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) zakaz lokalizacji biogazowni;

- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odpadów.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 15% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.

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

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

- 1) przeznaczenie - teren usług;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
  - a) usług handlu,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) usług rzemieślniczych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych – dach czterospadowy o kącie nachylenia do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków z zastrzeżeniem § 8;
- 4) 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 25,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg poza obszarem planu.

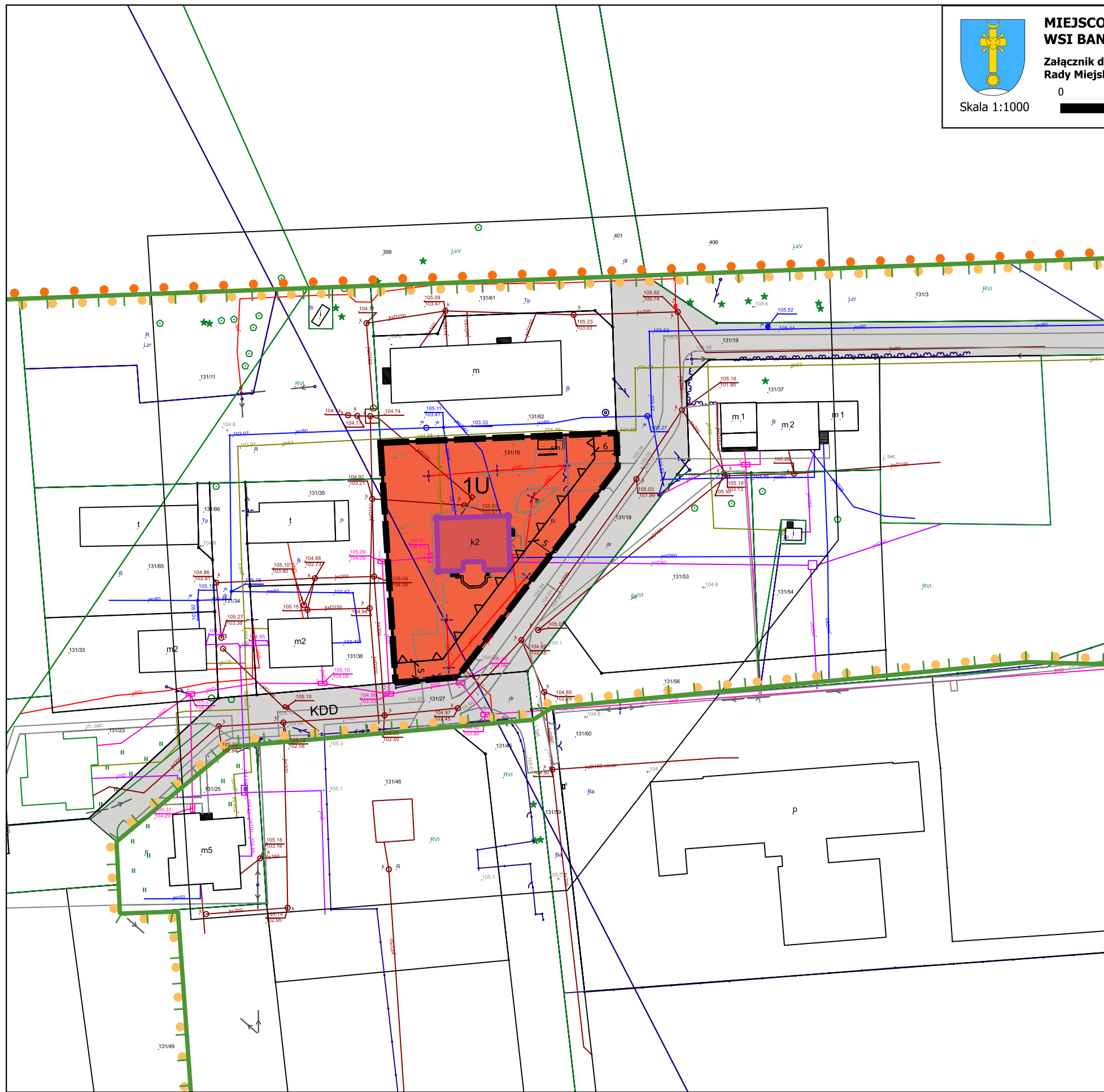
### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Teresa Jędral**

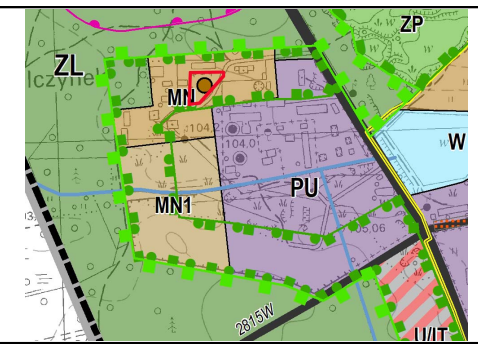


**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI BANIOCHA - OSIEDLE WILCZYNEK CZ. I**

Załącznik do Uchwały Nr XXIX/350/2026 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29.04.2026 r.

Skala 1:1000

0 50 100 m



   Granica obszaru objętego planem

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
<b>LEGENDA:</b>	
<b>USTALENIA PLANU:</b>	
	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	zwyiarowanie odległości mierzone w metrach
<b>Przeznaczenie terenu:</b>	
	<b>1U</b> teren usług
<b>Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:</b>	
	obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków
	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
	Chojnowski Park Krajobrazowy
	Chojnowski Park Krajobrazowy - otulina
Obszar objęty planem leży w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz 2151 Subniecka Warszawska (część centralna)	
<b>Elementy informacyjne:</b>	
	drogi poza obszarem planu
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI BANIOCHA - OSIEDLE WILCZYNEK CZ. I	
Źródło pochodzenia użytego materiału: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Piasecznie	
Układ współrzędnych: 2000 (STREFA VII) - EPSG 2178	
SPORZĄDZIŁ: BURMISTRZ MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA UL. 3 MAJA 10 05-530 GÓRA KALWARIA ZESPÓŁ PROJEKTOWY: MGR INŻ. KSZT. TER. ZIEL. ANNA KOCHAŃSKA MGR INŻ. RENATA ŁUGOWSKA WERONIKA KRAWCZYK	
ROK 2026	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/350/2026

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w dniach: od 04.03.2026 r. do 31.03.2026 r. Uwagi do projektu planu można było wносить do dnia 31.03.2026 r.

Podczas konsultacji społecznych projektu planu w wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Teresa Jędral**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/350/2026  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436; z 2026 r. poz. 252), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha - osiedle Wilczynek cz. I postanawia się, co następuje.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Teresa Jędrał**

Dane przestrzenne

Zalacznik4.gml

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przygotowano dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**