

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Dobiesz - część I**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 r. poz. 559, 583), w związku z uchwałą Nr XLI/352/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 2 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – część I, Rada Miejska Góry Kalwarii stwierdzając, że 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., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - część I, zwaną dalej „planem”, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany 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.

1. Granice obszaru planu określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Granice obszaru planu ustalono zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XLII/352/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 2 grudnia 2020 r.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu dla funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, tj. obejmuje minimum 51% powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku (z pominięciem: balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do linii rozgraniczających terenu przeznaczonego pod zabudowę;
- 5) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§4.

1. W planie określa 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;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
 - 6) zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
 3. W planie nie określa się:
 - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 2) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
 - 3) zasady ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego;
 - 5) wymiary podane w metrach (m).
 - 6) przeznaczenie terenów.
 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych:
 - 1) granica stanowiska archeologicznego i jego oznaczenie;
 - 2) tereny zmeliorowane.
 3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.
- §6. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem od **1MNU** do **7 MNU**;
- 2) teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem **Ws**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1KDL** do **3KDL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1KDD** do **4KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW** i **2 KDW**.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zasad lokalizacji i budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy, nadbudowy i wymiany dachu; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 3;
- 4) ustala się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jako wolno stojące;
- 5) dopuszcza się realizację garaży oraz budynków gospodarczych jako wolnostojące oraz pomieszczeń gospodarczych i garażowych wbudowanych w bryłę budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ;
- 6) ustala się następującą geometrię dachów oraz wykończenie i kolorystykę obiektów:
 - a) w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) w budynkach garażowych i gospodarczych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 40°,
 - c) w wykończeniu połaci dachowych nakazuje się stosowanie materiałów o fakturze matowej – nie powodującej odbłyśków,
 - d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,
 - f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z wyjątkiem składowisk odpadów komunalnych.
- 3) ustala się ochronę przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z wymogami

przepisów odrębnych 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 przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - 4) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia na ciepło zgodnie z ustaleniami §13 ust. 7;
 - 5) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §13 ust. 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 ust. 4,
 - c) obowiązek, przy realizacji przedsięwzięć, w których występują zanieczyszczenia stwarzające zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stosowania rozwiązań ograniczających ich emisję do środowiska,
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów niebezpiecznych;
 - 7) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu gospodarki odpadami,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
 - 8) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
 - a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach o przeznaczeniu dopuszczającym lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem MNU dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
 - 9) nakazuje się zachowania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z wartością określoną w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
 - 10) nakazuje się ogrzewania pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wód geotermalnych a także inne, służące do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi o odnawialnych źródłach energii oraz z zakresu ochrony środowiska.
 - 11) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
 - 12) nakazuje się zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakaz podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.
- §9. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:
- 1) w obszarze planu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, wskazuje się stanowisko archeologiczne nr AZP 61-67-6, w przypadku zamiaru prowadzenia na terenie stanowiska działań, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych, należy przeprowadzić, niezbędne badania archeologiczne, które pozbawią omawiany obszar cech zabytkowych.
 - 2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala się:
 - a) ochronę stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 61-67/6, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu,
 - b) na obszarze ww. strefy, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.
- §10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

- 1) ustala się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

§11. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w granicach planu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, wskazuje się obszary zmeliorowane.

§12. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§13. 1. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący i rozbudowywany system uzbrojenia realizowany w terenach dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych w tym z zakresu dróg publicznych; dopuszcza się jego rozbudowę poza terenami dróg na zasadach określonych w niniejszym planie oraz przepisach odrębnych dotyczących sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę, z gminnej sieci wodociągowej o przekroju minimum $\varnothing$ 90 mm, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, stosownie do potrzeb lokalnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z ujęć indywidualnych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji zbiorczej o przekroju minimum $\varnothing$ 63 mm;
- 2) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych bądź unieszkodliwiania ich w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 3) obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminie.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 2) obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych, parkingów.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej sieć napowietrzna – kablową niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się indywidualne pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych o odnawialnych źródłach energii oraz z zakresu ochrony środowiska z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
- 3) dopuszcza się skablowanie istniejącej sieci napowietrznej oraz jej rozbudowę w postaci kablowej podziemnej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci średniego ciśnienia o przekroju minimum $\varnothing$ 32 mm, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zasad lokalizacji i budowy sieci gazowych;
- 2) dopuszcza się, do czasu budowy i rozbudowy sieci gazowej, korzystanie ze źródeł indywidualnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się:

- 1) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi o odnawialnych źródłach energii oraz z zakresu ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

8. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działce budowlanej i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

§14. **1.** W zakresie zasad **obsługi komunikacyjnej** ustala się:

- 1) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów, wyznacza się tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych lokalnych (1KDL, 2KDL i 3KDL),
 - b) tereny dróg publicznych dojazdowych (od 1KDD do 4KDD),
 - c) tereny dróg wewnętrznych (1KDW i 2 KDW).

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w następującej liczbie:

- 1) dla budynków mieszkalnych – minimum 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – minimum 1 stanowisko do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska do parkowania na obiekt lub lokal, w tym minimum 1 miejsce do parkowania dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek usługowy.

4. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkalnej i usługowej, miejsca do parkowania należy wyznaczać oddzielnie dla każdej funkcji.

5. Obowiązek wyznaczania na: drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§15. **1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **7 MNU**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie budynków i terenu: garaże i budynki gospodarcze w zabudowie usługowej, wiaty, altany, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania a także obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują zasady określone w §7.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w § 8, a ponadto ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 % powierzchni działki budowlanej,

4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksimum dwie kondygnacje; wysokość budynku maksimum 10,0 m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalno-usługowych, usługowych – maksimum trzy

kondygnacje; wysokość budynku maksimum 12 m,

c) ustala się maksymalną wysokość wolnostojących garaży, budynków gospodarczych oraz wiat i altan – maksimum jedna kondygnacja; wysokość budynku maksimum 9,5 m,

d) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym związanych z infrastrukturą techniczną – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z zakresu wspierania i rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,01;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,6.

5) dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach zabudowanych i zagospodarowany w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

5. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują zasady określone w §10.

6. W zakresie **obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §11.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – obowiązują zasady określone w §12, a ponadto ustala się:

1) powierzchnia nowo wydzielonej działki, nie może być mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki, nie może być mniejsza niż 20 m;

3) granice nowo wydzielanych działek muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w §14, a ponadto:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych;

2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 8%.

§16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ws**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – rów melioracyjny;

2) dopuszczalne przeznaczenie terenu: jako odbiorniki wód opadowych.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują zasady określone w §7.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w §8.

4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** §9.

5. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują zasady określone w §10.

6. W zakresie **obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §11, a ponadto:

1) dopuszcza się lokalizację przepustów i urządzeń wodnych;

2) zakazuje się likwidacji istniejących rowów melioracyjnych, pokazanych graficznie na rysunku planu;

3) zakazuje się zabudowy i zmian w zagospodarowaniu istniejącego rowu melioracyjnego, z wyjątkiem pogłębiania, udroźniania i stosowania urządzeń służących poprawie jakości wody i urządzeń wodnych oraz z możliwością realizacji przejść i przejazdów dla jego konserwacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – obowiązują zasady określone w §12.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w §14, a ponadto ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z

zakresu dróg publicznych.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§17. 1. Obsługę komunikacyjną planu zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne.

2. W zakresie, **budowy i rozbudowy dróg publicznych ustala się:**

- 1) Wyznacza się następujące tereny dróg publicznych:
 - a) **3KDL** - teren drogi Nr 2815, klasy „L” – lokalna;
 - b) **1KDL** i **2KDL** - tereny dróg, klasy „L” - lokalna;
 - c) od **1KDD** do **4KDD** - tereny dróg, klasy "D" - dojazdowa;
- 2) dla dróg wymienionych w punkcie 1 ustala się następujące szerokości ich terenów w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi **1KDL** – od 4,6 m do 10,0 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi **2KDL** – od 6,0 m do 7,5 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi **3KDL** – od 5,6 m do 12,7 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi **1KDD** – 10 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi **2KDD** – 10 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla drogi **3KDD** – 10 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla drogi **4KDD** – 10 m, z poszerzeniem do 36 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m oraz z placem do zawracania o wymiarach 15 x 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) w terenach dróg wymienionych w punkcie 1 lit. od b do g, dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. W zakresie, **budowy i rozbudowy drogi wewnętrznej ustala się:**

- 1) Wyznacza się w planie teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW** i **2KDW**;
- 2) Dla dróg wymienionych w punkcie 1 ustala się następujące szerokości ich terenów w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi **1KDW** – 5 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi **2KDW** – 12 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w terenach dróg wymienionych w punkcie 1 lit. od a do c, dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 4) dopuszcza się możliwość wydzielania i obsługi komunikacyjnej terenów objętych obszarem planu z dróg wewnętrznych, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 6 m.

4. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Góry Kalwarii

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 2022 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla fragmentu wsi Baniocha**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) Rada Miejska Góry Kalwarii, rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od2022 r. do2022 r. z możliwością składania uwag do2022 r.,

**ROZSTRZYGNIĘCIA 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, Rada Miejska Góry Kalwarii, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha, przewiduje następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych, w tym wybudowanie dróg wraz z ich uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska (drogi gminne);
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w, lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg ogólnodostępnych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom aktualnej ustawy o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta i gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta i gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.