

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII
z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Baniocha**

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, 1005 i 1079), w związku z uchwałą Nr XXXII/294/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha oraz uchwałą Nr LXVIII/619/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 marca 2022 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha, 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., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej - rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do Uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§2.

1. Granice obszaru planu określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i przebiegają one:

- 1) fragment zachodnio – północnej granicy miejscowego planu, przyjętym uchwałą nr 317/XXV/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 3 grudnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha – część południowa (teren pomiędzy drogą krajową Nr 79 i ulicą Europejską), zwanym dalej „obowiązującym planem”;
- 2) fragment północno – wschodniej granicy „obowiązującego planu”;
- 3) przejście od północno-wschodniej granicy „obowiązującego planu” w kierunku południowym do granicy działki 380/3, zachodnia granica działki nr 380/3 i fragment zachodniej granicy dz. nr 380/4;
- 4) fragment południowej linii rozgraniczającej teren oznaczony w „obowiązującym planie” symbolem 13MN i 2WS (na terenie działki 398/3), fragment północnej granicy dz. nr ew. 398/3 z przejściem przez dz. nr ew. 114/5 (ul. Lipowa) do południowej linii rozgraniczającej (dz. nr 394/2) drogi oznaczonej w „obowiązującym planie” symbolem 19KDD (biegnącej po terenie działek 126/1, 394/4, 394/2), z jej przedłużeniem do zachodniej granicy planu (wg. załącznika).

2. Granice obszaru planu ustalono zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr LXIII/619/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 marca 2022 r.

§3. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren**ie - 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 funkcji, 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 całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki, wyrażony w procentach;

6) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§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 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.
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie nie ustala się:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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;
- 5) 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) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 5) wymiary podane w metrach [m];
 - 6) przeznaczenie terenów.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych:
 - 1) rów melioracyjny;
 - 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, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **10 MNU**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **7KDD**;
- 6) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDP** do **3 KDP**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**.

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, z zastrzeżeniem §9 pkt. 2 i §10 pkt 3;
- 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;
- 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 pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynków o funkcji podstawowej, wolnostojących lub sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zastrzeżeniem §15 ust. 4 pkt. 1 lit. d;
- 6) ustala się następującą geometrię dachów oraz wykończenie i kolorystykę obiektów:

- a) w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-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, zakaz stosowania dachów płaskich,
- b) w budynkach 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, zakaz stosowania dachów płaskich,
- c) w budynkach garażowych i gospodarczych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 45°; dla altan i wiat geometrii dachów nie określa się,
- d) w wykończeniu połaci dachowych nakazuje się stosowanie materiałów o fakturze matowej – nie powodującej odbłyśków,
- e) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
- f) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,
- g) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany,
- h) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding).

§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;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
- 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 zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 4) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia na ciepło zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7;
- 5) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §12 ust. 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §12 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,
 - 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,

- b) wskazanie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z ustaleniami § 9 pkt.2;
- 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 ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz 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;
- 13) nakazuje się zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości po 6 m w obie strony od osi linii, oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) ustalenia §9 pkt 2 przestają obowiązywać po likwidacji w/w linii lub ich skablowaniu.

§10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w granicach planu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, wskazuje się obszary zmeliorowane;
- 2) zakazuje się likwidacji istniejących rowów melioracyjnych, pokazanych graficznie na rysunku planu;
- 3) ustala się linię zabudowy od rowu melioracyjnego 5 m;
- 4) 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 o szerokości nie większej niż 6 m każdy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§11. 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.

§12. 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.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej o przekroju minimum $\varnothing$ 90 mm, stosownie do potrzeb lokalnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w celu uzupełnienia zapotrzebowania w wodę, dopuszcza się wykorzystywanie studni indywidualnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, o przekroju minimum $\varnothing$ 63 mm, poprzez rozbudowę, gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 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) ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się 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) ustala się 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) ustala się obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się indywidualne pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa energetycznego, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie z projektowanej sieci średniego ciśnienia o przekroju minimum $\varnothing$ 32 mm, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się, do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej, ogrzewanie za 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;
- 2) dopuszcza się stosowanie do tych celów odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych 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.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym ponadlokalnym poprzez istniejącą drogę krajową Nr 79, oznaczoną symbolem 1KDGP;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i terenów wchodzących w jego skład, wyznacza się tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej – krajowej Nr 79 klasy głównej ruchu przyspieszonego (1KDGP),
 - b) tereny dróg publicznych lokalnych (od 1KDL do 3KDL),
 - c) tereny dróg publicznych dojazdowych (od 1KDD do 7KDD),
 - d) tereny ciągów pieszo-jezdnych (od 1KDP do 3 KDP)
 - e) tereny dróg wewnętrznych (1KDW i 2 KDW).

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

3. W granicach działki budowlanej, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w następującej liczbie:

- 1) dla budynków mieszkalnych – minimum 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową,

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

5. Obowiązek w wyznaczanych 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

§14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **10 MNU**, ustala się:

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

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej
 - a) na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1500 m² – min. 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 1500 m² – min. 60% 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 m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalno-usługowych i usługowych – maksimum trzy

- kondygnacje; wysokość budynku maksimum 12 m,
- c) ustala się maksymalną wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz wiat i altan – wysokość budynku maksimum 7 m,
- d) maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,6.
- 5) ustala się adaptacje istniejących wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, wynikających ze stanu faktycznego.
- 5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w §9.**
- 6. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązują zasady określone w §10.**
- 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów – obowiązują zasady określone w §11, 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 §13, a ponadto:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDL do 3KDL, od 1KDD do 8 KDD oraz z działek drogowych powiązanych z tymi drogami, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych, a także z dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, z uwzględnieniem §17. ust 4 pkt 4;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.
- 9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 8%.**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie: 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:**
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 30% 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 usługowych – maksimum trzy kondygnacje, ostatnią kondygnację może stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; wysokość budynku maksimum 12

- m,
- b) ustala się maksymalną wysokość wiat i altan – 8 m,
 - c) lokalizacja garaży i budynków gospodarczych jako wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym lub przeznaczeniu uzupełniającym,
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,01;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – wynoszącą 1,2.
 - 5) ustala się adaptacje istniejących wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, wynikających ze stanu faktycznego.
- 5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w §9.**
- 6. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązują zasady określone w §10.**
- 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów – obowiązują zasady określone w §11, a ponadto:**
- a) powierzchnia nowo wydzielonej działki, nie może być mniejsza niż: 1000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - c) granice nowo wydzielanych działek muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 30°.
- 8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują zasady określone w §13, a ponadto:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.
- 9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 15%.**

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§16. 1. Obsługę komunikacyjną planu zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne.

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

- 1) Wyznacza się następujące tereny dróg publicznych:
 - a) **1KDGP** - teren istniejącej drogi nr 79, klasy "GP" – główna ruchu przyśpieszonego;
 - b) od **1KDL** do **3KDL** - tereny istniejących i projektowanych dróg, klasy "L" - lokalna;
 - c) od **1KDD** do **7KDD** - tereny istniejących i projektowanych dróg, klasy "D" - dojazdowa;
- 2) dla dróg wymienionych w punkcie 1 ustala się następujące szerokości ich terenów w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi **1KDGP** - szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z decyzją o ustaleniu lokalizacji przebudowy drogi krajowej nr 79 wraz z budową obwodnicy Góry Kalwarii; wydaną przez Wojewodę Mazowieckiego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi **1KDL** – od 4,0 m do 9,0 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi **2KDL** – 21 m – w granicach działki drogowej nr 120/1, 391/1 oraz 392/1, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- d) dla drogi **3KDL** – od 10,1 m do 11,8 m, w granicach działki drogowej nr 114/5, 114/7 oraz 114/1 (ul. Lipowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla drogi **1KDD** – 4 m, w granicach działki drogowej nr 389/7, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dla drogi **2KDD** – 8 m, z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) dla drogi **3KDD** – od 5 m do 12 m wraz z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowania 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) dla drogi **4KDD** – od 8 m do 16 m, wraz z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowania 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) dla drogi **5KDD** – od 11,2 m do 17,0 m, w granicach działki drogowej nr 361 oraz 389/32 (ul. Spółdzielców), z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) dla drogi **6KDD** – od 7 m do 12 m wraz z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowania 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- k) dla drogi **7KDD** – 10 m wraz z narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowania 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- l) w terenach dróg wymienionych w punkcie 1 lit. od b do l, 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 ciągów pieszo – jezdnych ustala się:

- 1) Wyznacza się w planie teren istniejących ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDP** do **3KDP**;
 - a) dla ciągu pieszo- jezdny, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP** nieregularną szerokość w liniach rozgraniczających od 10,2 m do 10,4 m, z placem manewrowym do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla ciągu pieszo- jezdny, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDP** nieregularną szerokość w liniach rozgraniczających od 9,5 m do 7,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla ciągu pieszo- jezdny, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDP** nieregularną szerokość w liniach rozgraniczających od 10,3 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

- 1) Wyznacza się w planie teren istniejących dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**;
- 2) dla dróg wymienionych w punkcie 1 ustala się następujące szerokości ich terenów w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi **1KDW** – od 7 m do 7,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi **2KDW** – 8 m, w granicach działki drogowej nr 109/22, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) w terenie dróg wymienionych w punkcie 1, 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.
- 5. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

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

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

Przewodnicząca 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 od 25.08.2022 r. do 15.09.2022 r. z możliwością składania uwag do 29.09.2022 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.