

Projekt

z dnia 9 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria -
rejon ul. Leśnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm¹⁾), w związku z Uchwałą Nr LXXXVIII/767/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon ul. Leśnej, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 roku, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon ul. Leśnej, 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 nieuwzględnionych 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;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do

¹⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, i 2029 i 2739

parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **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 do 1,5 m: gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu na którym są zlokalizowane, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu** - należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu budynków od strony lasów; dopuszcza się jej przekroczenie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego jeżeli nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w pkt 3, nie stanowi inaczej;
- 5) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej określonej w przepisach odrębnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej lub obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu bez możliwości zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie 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 o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) strefa ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV;
- 7) strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją;
- 8) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:
 - a) **MN-U**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) **WS**- teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) **L**- teren lasu,
 - e) **KOP**- teren parkingu,
 - f) **KDG** - teren drogi głównej,
 - g) **KDL** - teren drogi lokalnej.

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 i krajobrazu: ustala się kształtowanie charakteru zabudowy poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MN-U** jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, **MNW**- jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 5) dopuszczenie przełożenia rowów odwadniających i wykonania przepustów na tych rowach, w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 6) 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.

§ 7. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar.

§ 8. 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, z zastrzeżeniem lit. c,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy lub nieprzekraczalną linią zabudowy od lasu możliwość ich przebudowy, nadbudowy i remontu, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a w tym place zabaw – minimum 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego,
 - d) w przypadku lokalizowania funkcji mieszanej, miejsca parkingowe należy ustalić oddzielnie dla każdej funkcji z uwzględnieniem zapisów lit a.

§ 9. 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) dopuszcza się możliwość scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym przy zachowaniu następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego drogi z której następuje wjazd na działkę musi wynosić od 70° do 110°;
- 3) parametry określone w niniejszej uchwale, nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz na przyłączenia do działek sąsiednich.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych kolidujących wysokością z przebiegiem linii energetycznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w strefie ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV, o szerokości po 6 m w obie strony od osi linii, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym;
- 3) ustalenia §10 pkt 1 i 2 przestają obowiązywać po likwidacji linii lub jej skablowaniu;
- 4) strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi, zgodnie z rysunkiem planu, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, gdzie obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. W zakresie zasad budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL oraz 2 KDL (ul. Leśna) zlokalizowaną we fragmencie poza granicami planu;

- 2) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej 2 KLD (ul. Leśna) zlokalizowaną we fragmencie w obszarze planu, z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie możliwości wydzielenia, z wyjątkiem terenu 1L, i obsługi komunikacyjnej terenów objętych obszarem planu z dojazdów niewyznaczonych w planie, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości – 6 m;
- 4) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej, w terenie przeznaczonym pod zabudowę pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) 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 w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - d) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
 - c) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych z przyległych terenów zabudowy, oznaczonych symbolem MN-U, do istniejących rowów odwadniających;
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i budowy sieci gazowej,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,

- c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w terenach innych niż 1 L i 1 WS,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. d,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nakaz stosowania mediów niepowodujących przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska bądź systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN-U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) wyklucza się przeznaczenie: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się w terenie lokalizowanie: małej architektury, budynków gospodarczych, garażowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej- 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej - 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia maksymalnie 45°;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) z drogi publicznej 2 KDL (ul. Leśnej), zlokalizowanej we fragmencie poza obszarem planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się obsługę terenu z dojazdów, niewyznaczonych na rysunku planu z uwzględnieniem **§ 11 pkt 3.**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) wyklucza się przeznaczenie: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się w terenie lokalizowanie: placów zabaw oraz związanych z nimi urządzeń sportowo-rekreacyjnych, małej architektury, budynków gospodarczych, garażowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej - 0,01,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej - 0,6,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
- e) geometria dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia maksymalnie 45°;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) z drogi dojazdowej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- b) dopuszcza się obsługę terenu z dojazdów, niewyznaczonych na rysunku planu z uwzględnieniem § 11pkt 3,
- c) dopuszcza się dla placu zabaw bilansowanie miejsc parkingowych w terenie 1KOP.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi;
- 3) usługi, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt 1;
- 4) wyklucza się przeznaczenie:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług handlu hurtowego;
- 5) dopuszcza się w terenie lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej - 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej - 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
 - e) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia maksymalnie 45°;
 - dla garaży i budynków gospodarczych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia maksymalnie 45°;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) z drogi publicznej 2 KDL (ul. Leśnej), zlokalizowanej we fragmencie poza obszarem planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- b) dopuszcza się obsługę terenu z dojazdów, niewyznaczonych na rysunku planu z uwzględnieniem § 11pkt 3.

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

- 1) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie: lokalizacji przepustów, mostów i urządzeń wodnych oraz wykorzystanie rowu jako odbiornika wód opadowych;

- 3) szerokość zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej, poprzez tereny sąsiadujące oznaczone na rysunku planu symbolem 1 MN-U.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z terenów przyległych 1MN-U;
- 5) dopuszcza się obsługę terenu z dojazdów, niewyznaczonych na rysunku planu, w terenach przyległych z uwzględnieniem **§ 11 pkt 3.**

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren parkingu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej 2 KDL (ul. Leśnej), zlokalizowanej we fragmencie poza obszarem planu oraz z drogi dojazdowej 1 KDL na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania
1.	1 KDG	teren drogi lokalnej	w granicach planu znajduje się fragment drogi głównej o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
2.	1 KDL	teren drogi lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
3.	2 KDL	teren drogi głównej	w granicach planu znajduje się fragment drogi lokalnej o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

§ 20. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 8% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-U;
- 2) 7% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDL, KOP, WS, L.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-
Komosa**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2024 r.

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria- rejon ul. Leśnej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon ul. Leśnej został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2024 r. do2024 r., uwagi można było wносить do dnia 2024 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm¹⁾), do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria uwagi nie wpłynęły.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz -
Komosa**

¹⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie 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 gminy i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 określa 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. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz -
Komosa**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2024 r.

Rada Miejska Góry Kalwarii na podstawie art 67 a ust 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2023 r. poz. 977 ze zm¹⁾) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz -
Komosa**

¹⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029.