



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 września 2022 r.

Poz. 9573

UCHWAŁA NR LXXVIII/692/2022 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 31 sierpnia 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. 559,1005 i 1079), w związku z uchwałą Nr XLII/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., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - część I, zwany dalej „planem”, składający 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 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) **terenie** - 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 na 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, oznaczone na rysunku planu symbolami 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 symbolami od **1KDD** do **4KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **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;
- 6) 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;
- 7) 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;

- 8) nakazuje się zachowania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z wartością określoną w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) 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.
- 10) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 11) 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 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 zmiennych, 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:
 - a) granice stanowiska archeologicznego i jego oznaczenie;
 - b) 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) zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, dopuszcza się do czasu wybudowania sieci wodociągowej, za wyjątkiem ujęć do celów ppoż.

3. W zakresie **odprowadzenie 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 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 napowietrzno – 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 **szczególne warunki 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, 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 od 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 ładu 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 innych dróg wewnętrznych nie wskazanych w planie, 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%.

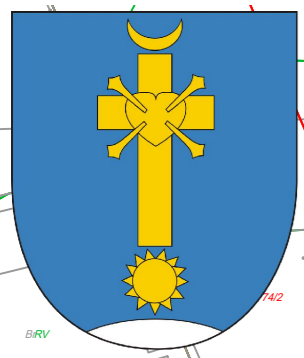
Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

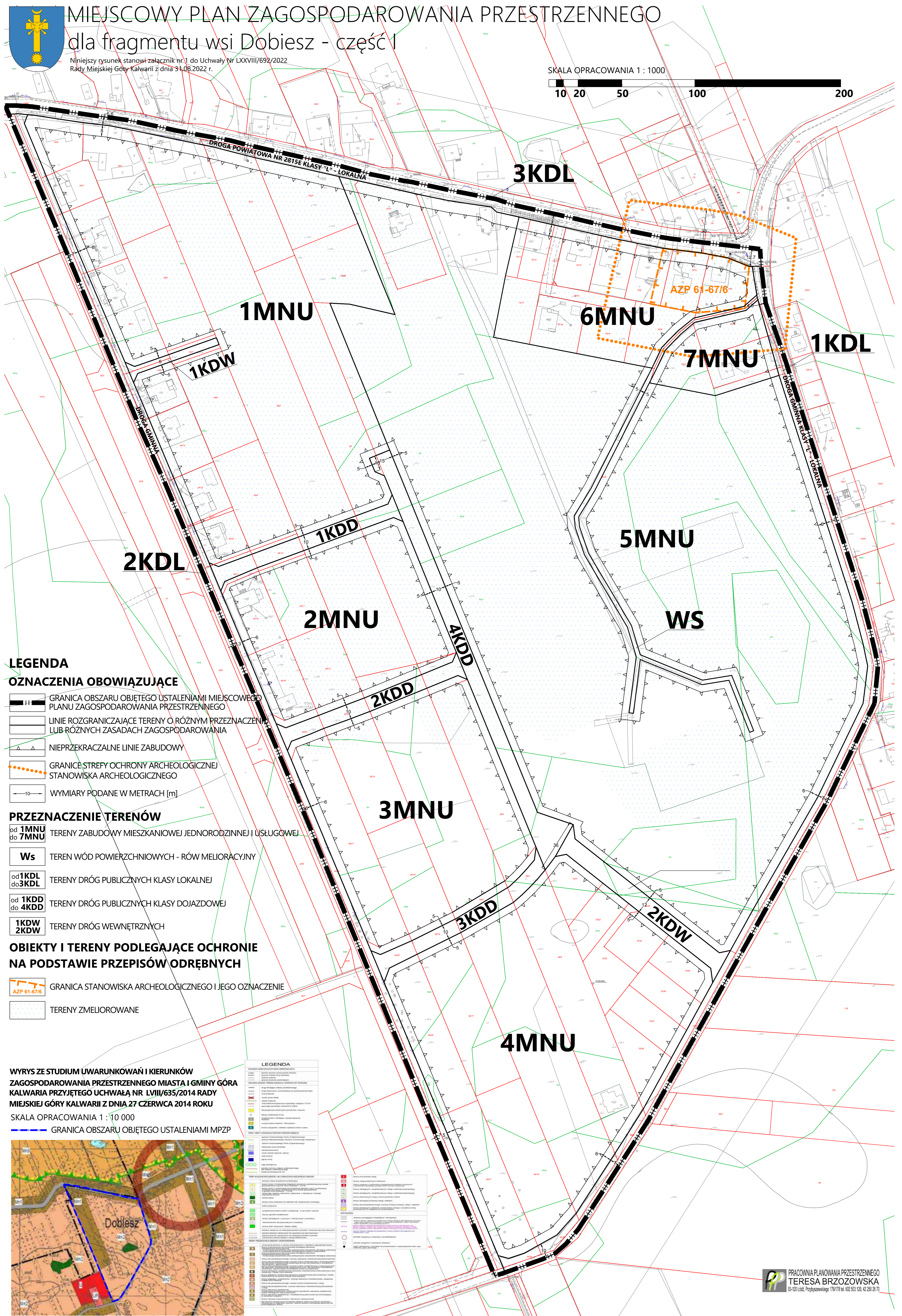
Aleksandra Fedynicz - Komosa



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Dobiesz - część 1

Niniejszy rysunek stanowi załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXXVIII/692/2022
Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 31.08.2022 r.

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- WYMIARY PODANE W METRACH [m]

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- od 1MNU do 7MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- Ws** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH - RÓW MELIORACYJNY
- od 1KDL do 3KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- od 1KDD do 4KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- 1KDW
2KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

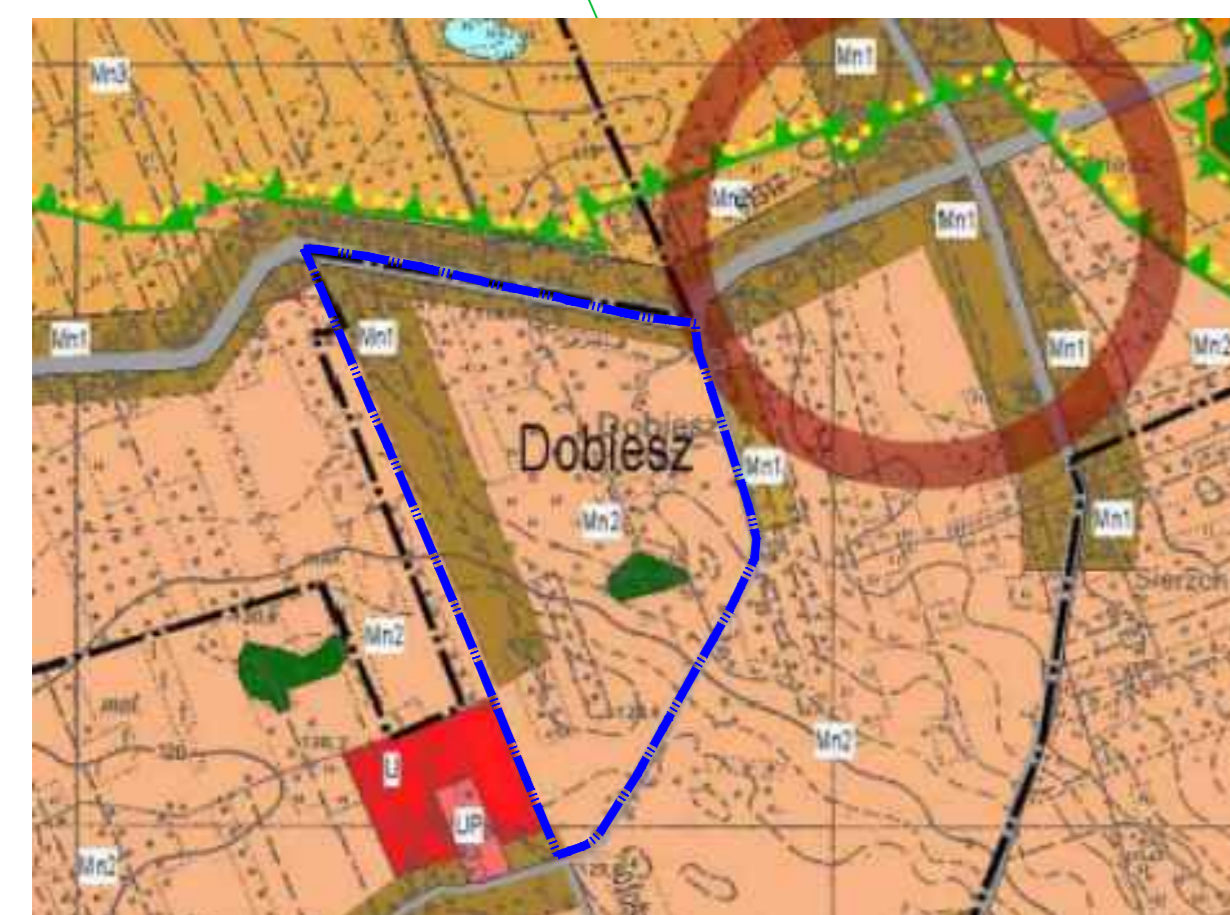
OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO I JEGO OZNACZENIE
AZP 61-67/6
- TERENY ZMELIOROWANE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GÓRA
KALWARIA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LVIII/635/2014 RADY
MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII Z DNIA 27 CZERWCA 2014 ROKU

SKALA OPRACOWANIA 1 : 10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



LEGENDA

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

2. Tereny dróg publicznych klasy lokalnej

3. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

4. Tereny dróg wewnętrznych

5. Tereny wód powierzchniowych - rowy melioracyjne

6. Tereny zmeliorowane

7. Granice strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego

8. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

9. Nieprzekraczalne linie zabudowy

10. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

11. Wymiary podane w metrach [m]

12. Tereny zmeliorowane

13. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

14. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

15. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

16. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

17. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

18. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

19. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

20. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

21. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

22. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

23. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

24. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

25. Granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVIII/692/2022
Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 31 sierpnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI DOBIESZ- CZĘŚĆ I

WYŁOŻENIE I w dniach 20.04.2022 r. do 11.05.2022. Termin składania uwag 25.05.2022

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie RADY MIEJSKIEJ		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	23.05.2022	*	Wnioskują aby zaprojektowana droga 4 KDD , która w obecnym projekcie planu ma przebiegać całą szerokością – 10 m tylko po naszym polu , powinna przebiegać zostać przeprojektowana i podzielona równą szerokością 5 m pomiędzy sąsiednimi działkami (....) Nie zgadzamy się aby cała szerokość projektowanej drogi 4 KDD znajdowała się wyłącznie po naszej stronie na naszym polu jest to rozwiązanie niesprawiedliwe i niekorzystne dla nas.	70/39	5 MNU, 1 KDW 4 KDD,		Nieuwzględniona	Nie uwzględniona, ze względu na fakt, iż działki na które miała by być przesunięta droga w szer. 5 m są działkami o szer. ok 27,5 m. wprowadzenie drogi o szer. 5 m spowodowałoby mocne zawężenie działek i ograniczyłoby wykorzystanie ich w przyszłości jako działki budowlane. Jednocześnie droga 4 KDD została zaprojektowana po śladzie drogi wskazanym w obowiązującym planie. Droga 4KDD będzie służyła głównie do obsługi nowopowstających w wyniku podziału działek z działki 70/36 w której będzie jednocześnie możliwość zlokalizowania infrastruktury technicznej dla obsługi tych działek.

WYŁOŻENIE II w dniach od 22.06.2022 r. do 13.07.2022 r. z możliwością składania uwag do 28.07.2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie RADY MIEJSKIEJ		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz - Komosa

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVIII/692/2022
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIA 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 Dobiesz cz I, 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 postępowaniem 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz - Komosa

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVIII/692/2022

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę