



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 sierpnia 2015 r.

Poz. 7043

### UCHWAŁA NR XIV/84/215 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 25 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karolina – rejon drogi krajowej nr 50.**

Na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą nr XLV/491/2013 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karolina – rejon drogi krajowej nr 50, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria przyjętego uchwałą nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r. uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karolina – rejon drogi krajowej nr 50, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego 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.

**§ 2.** Granice obszaru planu wyznaczają:

- 1) od północy: fragment północnej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karolina- rejon drogi krajowej nr 50 – uchwała nr 479/XXXVI/2009 z dnia 27 października 2009 r.;
- 2) od wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca odcinka drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karolina- rejon drogi krajowej nr 50 – uchwała nr 479/XXXVI/2009 z dnia 27 października 2009 r. symbolem 2KD-L z przejściem do północnej granicy tego planu;

---

<sup>1)</sup>Zmiany wprowadzono w Dz. U. 2013 r. poz. 645 i 1318 oraz 2014 poz. 379 i 1072.

- 3) od południa: południowa linia rozgraniczająca odcinka drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karolina- rejon drogi krajowej nr 50 – uchwała nr 479/XXXVI/2009 z dnia 27 października 2009 r. symbolem 2KD-L;
- 4) od zachodu: fragment zachodniej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karolina- rejon drogi krajowej nr 50 – uchwała nr 479/XXXVI/2009 z dnia 27 października 2009 r.

**§ 3.** Dla obszaru zawartego w granicach planu 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 i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy,
  - b) minimalną liczbę miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) linie zabudowy,
  - d) gabaryty obiektów;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej, w tym:
  - a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 4.** Ze względu na brak występowania w granicach planu terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) wymiary dróg w liniach rozgraniczających oraz odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 6.** 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) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalenie rodzaju zabudowy, który może powstać na tym terenie lub sposobu zagospodarowania tego terenu;
- 3) zabudowie – należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o przeznaczeniach określonych właściwym sobie symbolem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny, z pominięciem balkonów, wykuszy oraz elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty pochylnie, rampy i zadaszenia wejść, których szerokość jest większa niż 1,5 m;
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) działce ewidencyjnej – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ewidencji gruntów i budynków;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy należy rozumieć sumę pól powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznym obrysie budynku;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50%, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz wodę powierzchniową na tej działce;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym jest lokal lub są lokale usługowe, a także dopuszcza się lokal mieszkalny, związany z obsługą lokalu usługowego (lokali usługowych);
- 12) powierzchni użytkowej budynku – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku mierzoną po obrysie wewnętrznych ścian tych pomieszczeń, z wyjątkiem loggii, szaf i schowków w ścianach, garderoby, strychów, piwnic, garaży, innych pomieszczeń gospodarczych i technicznych oraz ciągów komunikacji pionowej i poziomej;
- 13) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć:
  - a) budynki garażowe,
  - b) budynki gospodarcze,
  - c) budynki gospodarczo – garażowe,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) dojazdy, dojścia i miejsca postojowe,
  - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 14) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczonych przepisami z zakresu ochrony środowiska norm hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie dopuszczonych przepisami norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód, gleby, ziemi;
- 15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku lub budynków mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu lub nieprzekraczalny wymiar pionowy budowli zlokalizowanej na danym terenie;
- 16) poziomie gruntu rodzimego – należy przez to rozumieć poziom gruntu określony według stanu wysokościowego wskazanego na mapie zasadniczej, sytuacyjno-wysokościowej, na której sporządzono rysunek planu;
- 17) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów, zlokalizowane na parkingach i w garażach;
- 18) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, elektroenergetyce, ciepłownictwu, gazownictwu, gospodarowaniu odpadami, telekomunikacji;
- 19) kogeneracji rozproszonej – należy przez to rozumieć skojarzone wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej w układach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców energii, także z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

§ 7. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami przeznaczenia U/MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami przeznaczenia U;
- 3) teren wód powierzchniowych – oznaczony symbolem przeznaczenia WS;
- 4) teren zieleni naturalnej – oznaczony symbolem ZNn;
- 5) tereny dróg publicznych:
  - a) klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony symbolem przeznaczenia KD-GP,
  - b) klasy drogi lokalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia KD-L,
  - c) klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolami przeznaczenia KD-D.

§ 8. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) ustanawia się jednakową geometrię dachów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z wyjątkiem przypadków określonych w przepisach szczegółowych;
- 3) ustala się następujące wymagania dla ogrodzeń:
  - a) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód takich jak: drzewa, urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) przy drogach nie oznaczonych na rysunku planu o szerokości mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m,
  - c) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego, z uwzględnieniem ppkt lit. d; zezwala się, aby zadane miejsca na pojemniki na odpady (śmietniki) były elementem ogrodzenia,
  - d) dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach części pełnych (podmurówki) do wysokości 0,5 m od poziomu gruntu rodzimego,

- e) zakazuje się ogrodzeń z przeseł prefabrykowanych betonowych,
- f) ustala się lokalizację nowych ogrodzeń w odległości:
  - minimum 0,5 m od gazociągu,
  - minimum 3 m od rzeki Cedron;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu;
- 5) ustala się następujące wymagania dla tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) dopuszcza się umieszczanie nośników reklam wolno stojących o powierzchni do 18 m<sup>2</sup>, w pasie położonym wzdłuż drogi nr 50 w odległości od 25 m do 40 m od krawędzi jezdni tej drogi, pod warunkiem, że:
    - treść reklamy dotyczy działalności prowadzonej na działce budowlanej, na której jest zlokalizowany nośnik reklamowy,
    - na jednej działce budowlanej zrealizowany zostanie tylko jeden nośnik reklamy,
  - b) na pozostałej części obszaru:
    - zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych, zakaz nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej,
    - dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
    - szyldy w postaci tablic mogą być umieszczone na elewacjach, dachach budynków lub na ogrodzeniach przy wejściu na działkę budowlaną, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, przy czym pojedynczy szyld nie może przekroczyć powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym 0,5 m<sup>2</sup>,
    - urządzenia reklamowe w postaci ażurowych liter i znaków graficznych mogą być umieszczone bezpośrednio na elewacjach budynków, z zastrzeżeniem że ich łączna powierzchnia nie przekroczy powierzchni 1 m<sup>2</sup>;
- 6) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych dla potrzeb budowy, w granicach działki budowlanej.

**§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) nakazuje się uciążliwość związaną z wykonywaniem usług na działce budowlanej zamykać w granicach tej działki;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i parkingów;
- 3) zalicza się tereny oznaczone symbolem U/MN do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) wskazuje się orientacyjny zasięg potencjalnego oddziaływania drogi krajowej w odległości 60 m od krawędzi jezdni tej drogi;
- 5) ustala się zastosowanie odpowiednich środków technicznych mających na celu zapewnienie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 6) zakazuje się wycinania i uszkodzania istniejących drzew z wyjątkiem przypadków wycinki wynikającej z konieczności dokonania zabiegów pielęgnacyjnych i realizacji ustaleń planu;
- 7) w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew ustala się nakaz dokonywania nasadzeń kompensujących;

8) zakazuje się dokonywania zmian w stosunkach wodnych, a w szczególności zmiany ukształtowania terenu przez jego podwyższanie;

9) w zakresie ochrony wód podziemnych – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły – zakazuje się wprowadzania wszelkich nie oczyszczonych ścieków do ziemi i wód.

2. Stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem występuje szczególna forma ochrony przyrody w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony przyrody – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują przepisy zawarte w dokumencie powołującym ten obszar.

3. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem występuje rzeka Cedron, dla której obowiązują przepisy z zakresu ochrony wód – ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu wzdłuż rzeki Cedron, na terenie oznaczonym symbolem 1U.

4. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 2) strefy ochronne ujęć wody.

**§ 10.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 62-68/4) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, wszelkie roboty ziemne i roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 11.** 1. Nie wskazuje się terenów do obligatoryjnego przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów.

2. Dopuszcza się możliwość scalania i podziału istniejących w dniu wejścia w życie planu działek ewidencyjnych, celem utworzenia działek budowlanych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej oraz możliwości wykonania dla każdej z nich indywidualnych podłączeń do urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek gruntu w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80 stopni do 100 stopni.

**§ 12.** 1. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dla obiektów budowlanych powstałych przed wejściem w życie planu, dopuszcza się:

a) remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego również jeżeli:

- ich sposób użytkowania jest inny niż ustalone w planie przeznaczenie terenu, na którym się znajdują,
- działki, na których się one znajdują są mniejsze od minimalnych parametrów działek budowlanych ustalonych dla danych terenów,

b) remonty i przebudowę także w sytuacji jeśli:

- ich usytuowanie jest niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
- ich wysokość jest niezgodna z parametrami określonymi dla terenów, na których się znajdują,

c) rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- nie spowoduje ona przekroczenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- w przypadku budynków i obiektów usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy częściowa nadbudowa i rozbudowa nie przekroczy tej linii;

- 2) dopuszcza się przy remoncie, rozbudowie i częściowej nadbudowie budynków powstałych przed wejściem w życie planu zachowanie dotychczasowych kątów nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) nie określa się maksymalnej wysokości dla nie będących budynkami punktowych obiektów budowlanych, związanych z infrastrukturą, jak maszty, anteny, zbiorniki oraz inne objekty o podobnym charakterze.

2. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż minimalne parametry ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem pozostałych wskaźników ustalonych dla danego terenu, w przypadku jeśli:

- 1) działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) zmniejszenie działki wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane ustaleniami niniejszego planu oraz pod objekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) działka będzie przeznaczona pod objekty lub pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) działka ewidencyjna będzie stanowiła część działki budowlanej o parametrach zgodnych z ustalonymi dla poszczególnych terenów (będzie służyła do powiększenia działki sąsiedniej).

**§ 13. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się realizację dróg publicznych, o przebiegu określonym na rysunku planu, w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem drogowym położonym poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się powstanie dodatkowych dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, jako dojazdów i dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych, pod warunkiem:
  - a) że ich szerokość nie będzie mniejsza niż:
    - 6 m, przy obsłudze nie więcej niż 4 działek budowlanych,
    - 8 m przy obsłudze więcej niż 4 działek budowlanych,
  - b) dla nieprzelotowej drogi wewnętrznej, dłuższej niż 50 m należy wykonać plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12, 5 m x 12,5 m;
- 3) dopuszcza się realizację dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, nie oznaczonych na rysunku planu, to znaczy parkingów i ścieżek rowerowych;
- 4) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów, w liczbie co najmniej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla obiektów usługowych o profilu gastronomicznym 1,5 miejsca postojowego na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalu,
  - c) dla pozostałych obiektów usługowych 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych usług, z pominięciem ich powierzchni magazynowych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal usługowy;
- 5) miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej istniejącej i projektowanej funkcji w granicach działki budowlanej;
- 6) ustala się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w pasach drogowych dróg wewnętrznych, w tym dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i pasami drogowymi dróg wewnętrznych, w tym dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;

- 3) ustala się wykonanie uzbrojenia terenów w sieci:
  - a) wodociągową z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) energetyczną,
  - d) gazową średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych,
  - e) kanalizacji deszczowej,
  - f) telekomunikacyjną;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane gminne ujęcia wody,
  - b) ustala się podłączenie istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
  - c) nakazuje się zapewnienie wody do celów gaśniczych,
  - d) ustala się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) ustala się budowę sieci kanalizacyjnej,
  - b) ustala się podłączenie wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu,
  - c) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem zaopatrzenia obiektów budowlanych ze zbiorczej gminnej sieci wodociągowej,
  - d) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 6) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków, tarasów i indywidualnych podjazdów do gruntu,
  - c) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do otwartych rowów odwadniających, z uwzględnieniem pkt lit. d,
  - d) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni o trwałej nawierzchni, w szczególności z powierzchni dróg i parkingów przed ich odprowadzeniem do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub rowów odwadniających, zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska,
  - e) dopuszcza się powstanie rowów odwadniających nieoznaczonych na rysunku planu oraz rozbudowę rowów istniejących, z możliwością zastosowania przepompowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność, odnawialne źródła energii; dopuszcza się inne paliwa, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania lub przetwarzania gwarantują dotrzymanie wymagań przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się stosowanie kogeneracji, w tym kogeneracji rozproszonej,
  - c) dopuszcza się realizację zbiorczego systemu ciepłowniczego;



- 8) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się czasowe ich gromadzenie na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie gospodarki odpadami;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych,
  - dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
  - ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych oraz stacji transformatorowych SN/nN słupowych, z uwzględnieniem pkt lit d,
  - dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych oraz stacji transformatorowych SN/nN wewnętrznych,
  - zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m oraz nakazuje się przycinanie drzew i krzewów już rosnących do wysokości nie przekraczającej 3 m;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć średniego ciśnienia,
  - ustala się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
  - ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizowanie szafek gazowych, otwieranych na zewnątrz, w linii ogrodzeń od strony drogi,
  - ustala się, że gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne:
- ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej,
  - dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej i urządzeń teletechnicznych na terenach U i U/MN.

§ 14. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/MN** i **2U/MN** – zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się realizację budynków usługowych lub mieszkalnych lub usługowych i mieszkalnych lub usługowo - mieszkalnych z dopuszczeniem obiektów towarzyszących.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,2;
- minimalna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,6;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;
- maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m;
- gabaryty zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- geometria dachów – dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci nie mniej niż 25 stopni, dla budynków magazynowych dopuszcza się kąty nachylenia połaci do 25 stopni.

4. Ustala się, że powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U** – zabudowa usługowa, w tym magazyny i składy.

2. Ustala się realizację budynków usługowych z dopuszczeniem obiektów towarzyszących.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,2;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,8;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m;
- 5) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci nie mniej niż 25 stopni, dla budynków magazynowych dopuszcza się kąty nachylenia głównych połaci do 25 stopni.

4. Ustala się, że powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 28%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** – teren wód śródlądowych.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego naturalnego cieku wodnego rzeki Cedron, z dopuszczeniem konserwacji jego brzegów;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu, z wyjątkiem niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZNn** – teren zieleni naturalnej.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zachowanie terenu w stanie naturalnym, z wyjątkiem niezbędnych działań pielęgnacyjnych;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu, z wyjątkiem niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu.

3. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-GP**, **KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** i **4KD-D** – drogi publiczne.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **KD-GP** – fragment drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, w granicach planu znajduje się jej część o szerokości od 10,5 m do 15 m;
- 2) **KD - L** – droga klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m;
- 3) **1KD-D**, **2KD-D** - **3KD-D** – drogi klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m;
- 4) **4KD-D** droga klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,2 m do 10,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg publicznych należy umieścić jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 5 m oraz chodnik, co najmniej po jednej stronie drogi, z wyłączeniem drogi **KD-GP**;
- 6) nakazuje się stosowanie jednakowych wzorów elementów wyposażenia terenów takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice, barierki i słupki, z wyłączeniem drogi **KD-GP**;

- 7) dopuszcza się przeniesienie znajdujących się w liniach rozgraniczających drogi **4KD-D** kapliczki oraz słupa linii elektroenergetycznej poza jezdnię w granicach pasa drogowego.
3. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 20.** W granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karolina – rejon drogi krajowej nr 50, przestają obowiązywać ustalenia uchwały nr 479/XXXVI/2009 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 października 2009 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karolina – rejon drogi krajowej nr 50, opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2009 r. nr 218 poz. 6940.

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

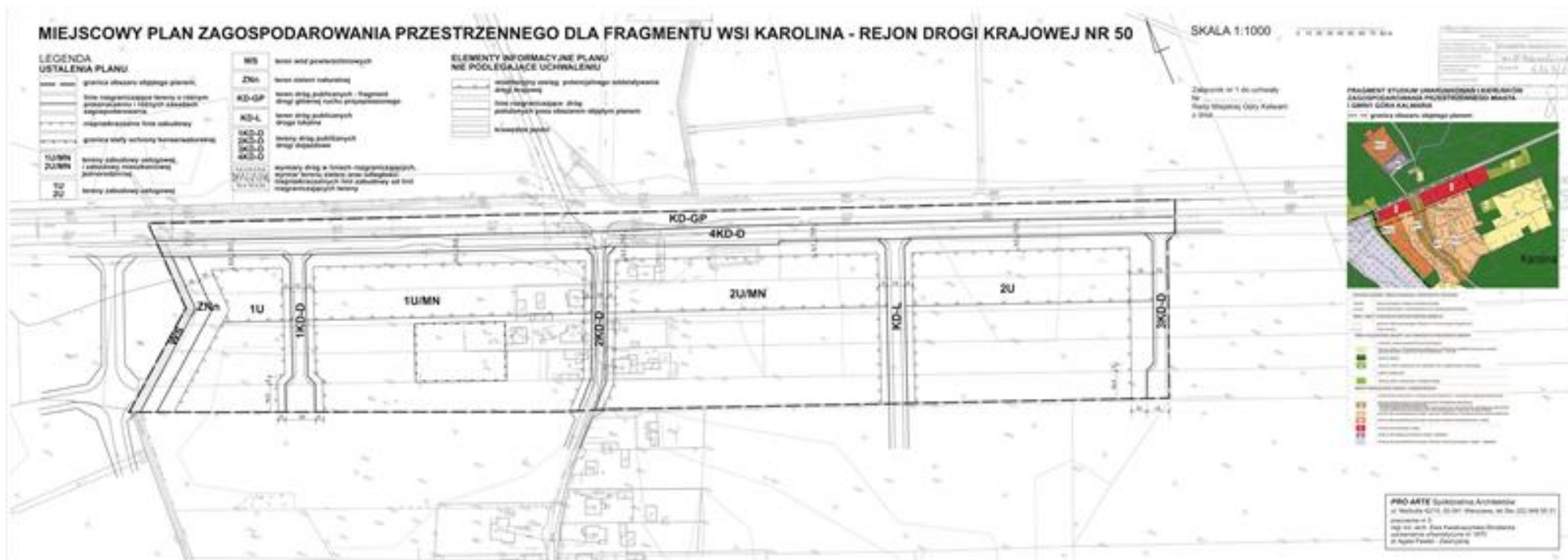
**§ 22.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Zenon Nadstawny*

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/84/215  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 25 czerwca 2015 r.

Rysunek planu



Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Zenon Nadstawny*

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/84/215  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 25 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karolina – rejon drogi krajowej nr 50 – nie zostały wniesione żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Zenon Nadstawny*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/84/215  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 25 czerwca 2015 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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 15 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) Rada Miejska w Górze Kalwarii rozstrzyga co następuje:

Lp.	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej		Sposób realizacji			Zasady finansowania	
			Forma: 1. zadanie krótko-okresowe 2. zadanie wieloletnie	Tryb: 1. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, 2. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, 3. zgodnie z wieloletnim plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (art. 21 ww. ustawy) 4. zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych, 5. inne.	Odpowiedzialni za realizację: 1. Burmistrz, 2. przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, 3. wykonawca.	Prognozowane źródła finansowania: 1. dochody własne gminy, 2. środki własne przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, 3. dotacje, w tym z dotacje lub subwencje udzielane przez instytucje dysponujące środkami finansowymi na inwestycje infrastrukturalne i ochrony środowiska, 4. kredyty i pożyczki komercyjne, 5. kredyty i pożyczki preferencyjne, 6. obligacje komunalne, 7. inne.	Potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania: 1. właściciele nieruchomości, 2. fundacje i organizacje wspomagające, 3. inwestorzy zewnętrzni, 4. inne.
1	drogi publiczne	wykup	1, 2	1, 5	1	1	1
		budowa	2	4, 5	1, 3	1, 3	1, 2, 3, 4
2	pozostałe	wodociągi	2	2, 3, 4, 5	2, 3	2, 3, 4	1, 2, 3, 4
		kanalizacja	2	2, 3, 4, 5	2, 3	2, 3, 4	1, 2, 3, 4

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Zenon Nadstawny*