

Projekt

z dnia 10 sierpnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 r. poz. 559,1005 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 odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji zbiorczej o przekroju minimum \varnothing 63 mm;

2) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych bądź unieszkodliwiania ich w przydomowych oczyszczalniach ścieków;

3) obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminie.

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

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

2) obowiązek 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 ładu 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 zagospodarowanych w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

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

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

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki, nie może być mniejsza niż 20 m;

3) granice nowo wydzielanych działek muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego, 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 ścięciem w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla drogi **2KDL** – od 6,0 m do 7,5 m, z narożnymi ścięciem w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla drogi **3KDL** – od 5,6 m do 12,7 m, z narożnymi ścięciem w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla drogi **1KDD** – 10 m, z narożnymi ścięciem w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla drogi **2KDD** – 10 m, z narożnymi ścięciem w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dla drogi **3KDD** – 10 m, z narożnymi ścięciem w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) dla drogi **4KDD** – 10 m, z poszerzeniem do 36 m, z narożnymi ścięciem 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 ścięciem w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi **2KDW** – 12 m, z narożnymi ścięciem 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%.

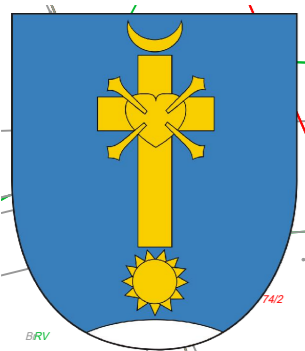
Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 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

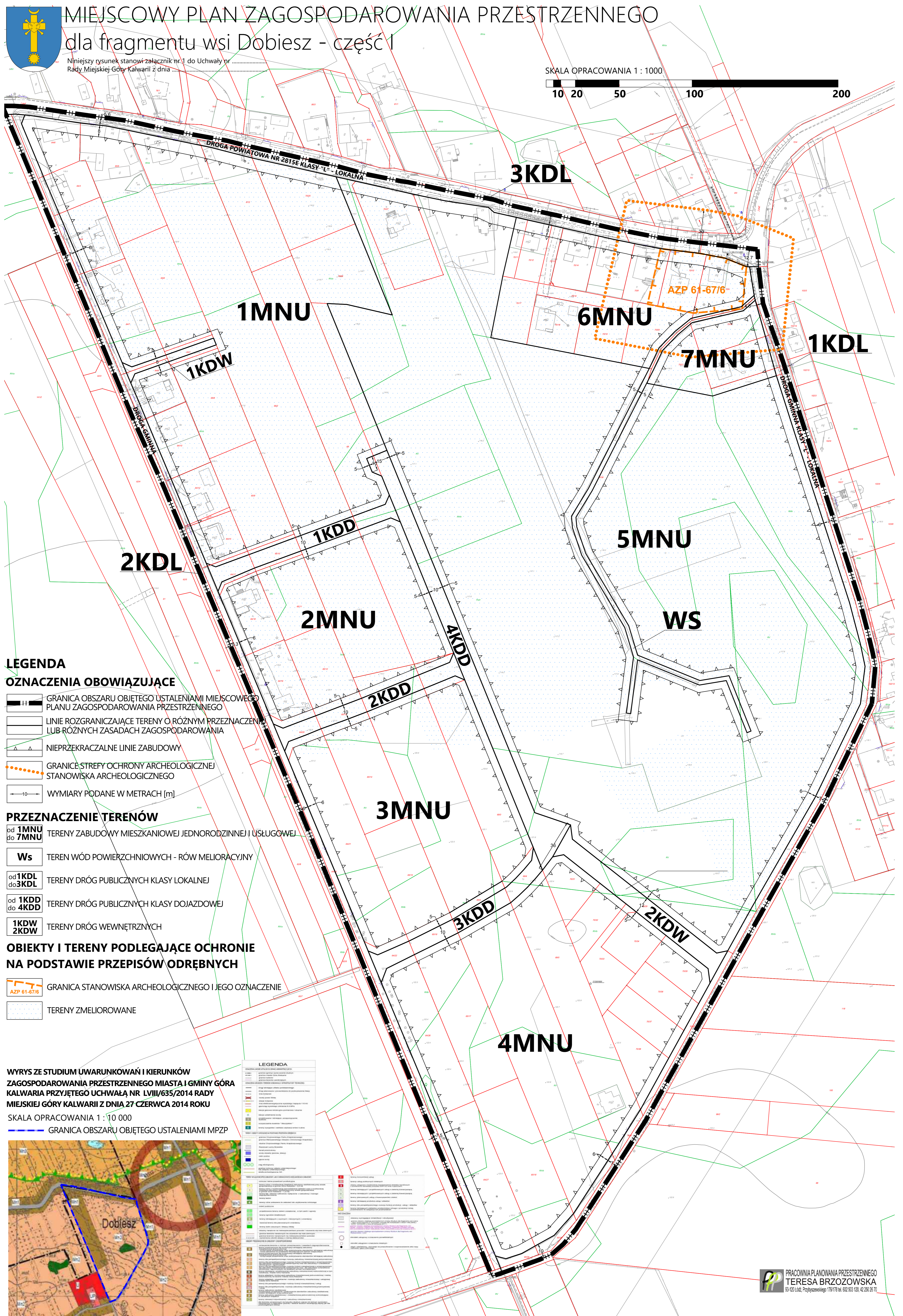
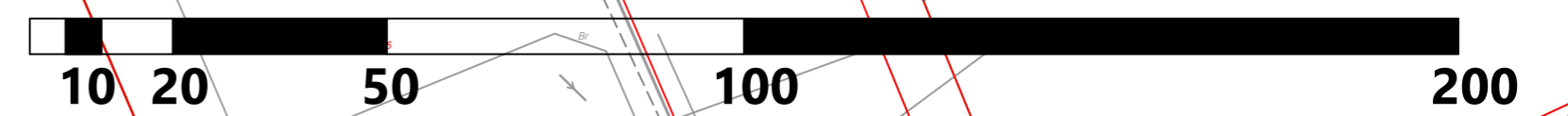
**Aleksandra Fedynicz -
Komosa**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Dobiesz - część I

Niniejszy rysunek stanowi załącznik nr 1 do Uchwały nr Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia

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
- GRANICĘ 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

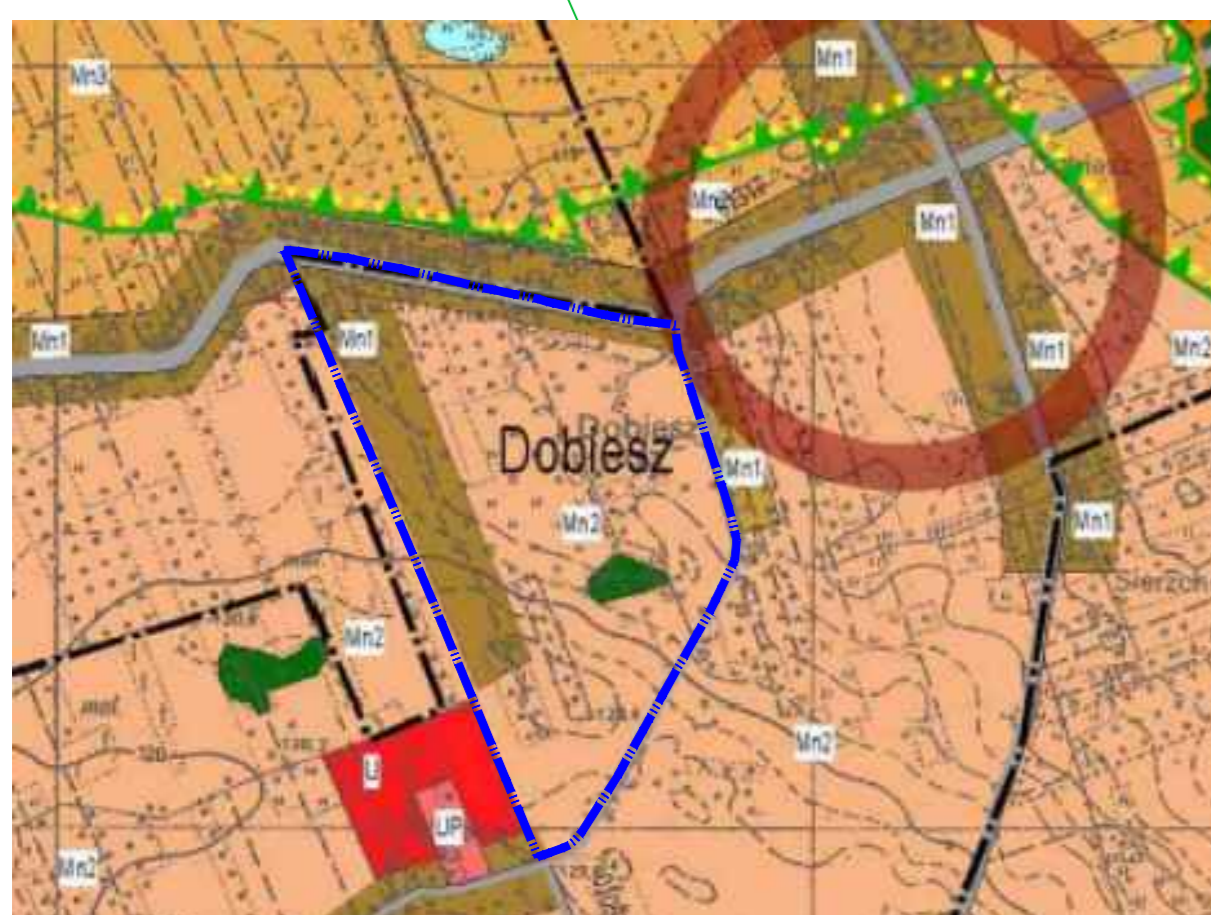
OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICĄ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO I JEGO OZNACZENIE
- 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

GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



LEGENDA	
	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]
	Granica stanowiska archeologicznego i jego oznaczenie
	Tereny zmeliorowane
	Granica obszaru objętego ustaleniami MPZP

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 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

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 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**