

**Projekt**

z dnia 12 września 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu wsi Kąty - rejon obwodnicy**

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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LII/439/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty - rejon obwodnicy, 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 Kąty - rejon obwodnicy, zwaną dalej „planem”, składającą 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 i przebiegają one:

- 1) fragment południowej granicy dz. ew. nr 197/5 (ul. Akacyjowa);
- 2) wschodnie granice dz. ew. nr: 215/4, 215/10;
- 3) fragment północnej granicy dz. ew. nr 226/2 (ul. Spacerowa);
- 4) wschodnia granica dz. ew. nr 211/4 (ul. Lipowa).

2. Granice obszaru planu ustalono zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr LII/439/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 maja 2021 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 całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki, wyrażony w procentach;
- 6) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) 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 i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) 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;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) wymiary podane w metrach (m).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNU**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

## **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) ustala się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych, jako wolno stojące;
- 4) dopuszcza się realizację garaży oraz budynków gospodarczych jako pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynków o funkcji podstawowej lub wolnostojących;
- 5) 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 w zakresie 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 w zakresie 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) ustala 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 oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) ustala się ochronę przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 4) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §11 ust. 7;
- 5) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §11 ust. 3,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §11 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 w zakresie ochrony środowiska, o odpadach oraz przepisów gminnych,
  - 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,
  - b) wskazanie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z ustaleniami §9;
- 8) nakazuje się zachowania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z wartością określoną w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) nakazuje się ogrzewanie 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 ochrony środowiska.

#### **§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

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

#### **§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na terenie **1MNU** na następujących zasadach:
  - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki, nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m,
  - c) granice nowo wydzielanych działek muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 75° z tolerancją 20°.

**§ 11. 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 z zakresu dróg publicznych; dopuszcza się jego rozbudowę poza terenami dróg na zasadach określonych w niniejszym planie oraz przepisach odrębnych z zakresu zasad lokalizacji i budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø90 mm, 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:**

- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, o przekroju minimum Ø63 mm, poprzez rozbudowę, gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych bądź unieszkodliwiania ich w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 3) ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminie;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami.

#### **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 i manewrowych, parkingów.

#### **5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową niskiego i średniego napięcia;

2) dopuszcza się indywidualne pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu przepisów o odnawialnych źródłach energii oraz z zakresu ochrony środowiska z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

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 rozbudowy istniejącej sieci gazowej, ogrzewanie 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 istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działce budowlanej i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

**§ 12. 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) teren drogi publicznej klasy zbiorczej (1KDZ),
  - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej (1KDL),
  - c) teren drogi publicznej dojazdowej (1KDD),
  - d) teren drogi wewnętrznej (1KDW);
- 2) dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów objętych obszarem planu z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, z uwzględnieniem §14. ust 4 pkt 3.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MNU**:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 ust. 3.

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

- 1) dla budynków mieszkalnych – minimum 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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 w wyznaczonych 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**

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku plany symbolem **1MNU**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie: wiaty, altany, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania a także obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
  2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują zasady określone w §7.
  3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w §8, a ponadto ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki budowlanej.
  4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
    - 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
      - a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksimum dwie kondygnacje; wysokość budynku maksimum 10,0 m,
      - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalno-usługowych – maksimum trzy kondygnacje; wysokość budynku maksimum 12 m,
      - c) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych – maksimum dwie kondygnacje; wysokość budynku maksimum 11 m,
      - d) ustala się maksymalną wysokość wolnostojących garaży, budynków gospodarczych oraz wiat i altan – maksimum jedna kondygnacja; wysokość budynku maksimum 9,5 m,
      - e) 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 30% powierzchni tej działki;
    - 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. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 8%.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych**

**§ 14. 1.** Obsługę komunikacyjną planu zapewniają drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne.

2. Plan ustala powiązanie z układem ponadlokalnym, za pośrednictwem istniejącej drogi powiatowej Nr 2818W i dróg lokalnych, z którymi powiązany jest układ komunikacyjny wskazany w planie.

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

- 1) Wyznacza się następujący teren drogi publicznej:
  - a) **1KDZ** – teren istniejącej drogi, klasy „Z” – zbiorcza,
  - b) **1KDL** – teren istniejącej drogi, klasy „L” – lokalna,
  - c) **1KDD** - teren istniejącej drogi, klasy "D" - dojazdowa,
- 2) dla dróg wymienionych w ust.3 pkt 1 ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi **1KDZ** – od 1,8 m do 2,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla drogi **1KDL** – 4 m, z narożnym ścięciem w rejonie skrzyżowań 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla drogi **1KDD** – 8 m, z narożnym ścięciem w rejonie skrzyżowań 5x5 m oraz placem do zawracania 12,5 m x 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w terenach dróg wymienionych w ust. 3 pkt 1 dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) wyznacza się w planie teren istniejącej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW**;
- 2) dla drogi **1KDW** ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m, z placem do zawracania 11x12 m, zgodnie z rysunkiem planu; w jej terenie dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) dopuszcza się możliwość wydzielania i obsługi komunikacyjnej terenów objętych obszarem planu z dojazdów wewnętrznych - innych niż wskazane w planie, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 6 m.

5. Dla terenu dróg publicznych 1KDL i 2KDD oraz dla drogi wewnętrznej 1KDW ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

## **Rozdział 5. Ustalenia końcowe**

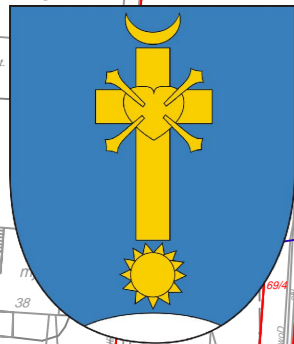
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz -  
Komosa**

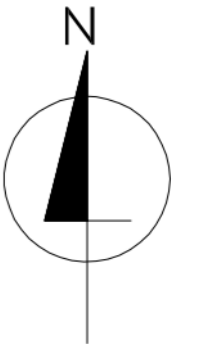




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Kąty - rejon obwodnicy

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
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONNA NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- WYMIARY PODANE W METRACH [m]

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- 1MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- 1KDZ** TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
- 1KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- 1KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- 1KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

**1MNU**

**1KDW**

**1KDZ**

**1KDD**

**1KDL**

LEGENDA	
<b>SYMBOL</b>	<b>OPIS</b>
	Granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Strefa ochronna nawiętrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
	Wymiary podane w metrach [m]
	Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
	1MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	1KDZ - Teren drogi publicznej zbiorczej
	1KDL - Teren drogi publicznej lokalnej
	1KDD - Teren drogi publicznej dojazdowej
	1KDW - Teren drogi wewnętrznej

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI KĄTY - REJON OBWODNICZY**

ZESPÓŁ AUTORSKI:  
 Główny projektant: mgr inż. arch. Teresa Brzozowska  
 Projektant: mgr inż. Karolina Niciak  
 Prognoza oddziaływania na środowisko: mgr Dorota Sowa-Piąska

SKALA 1:1000  
 WRZESIEŃ 2022

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia ..... 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO  
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla fragmentu wsi Kąty – rejon obwodnicy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 z póź.zm) Rada Miejska Góry Kalwarii, rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty – rejon obwodnicy, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20.04.2022 r. do 11.05.2022 r. z możliwością składania uwag do 25.05.2022 r., 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 Kąty, 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 .....  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia.....2022 r.

**Rada Miejska Góry Kalwarii na podstawie art. 67a ust 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r poz. 503) przygotowała dane  
przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz -  
Komosa**